

# **EIENDOMSMEGLERS INFORMASJONSANSVAR**

## **Opplysningsplikten overfor kjøper av fast eiendom**



Universitetet i Oslo

Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 561

Leveringsfrist: 25.11.2011

Til sammen 17.984 ord

24.11.2011

# Innholdsfortegnelse

|   |                  |
|---|------------------|
| <b><u>INNLEDNING .....</u></b>                        | <b><u>1</u></b>  |
| <b>1.1 Tema.....</b>                                  | <b>1</b>         |
| <b>1.2 Problemstilling .....</b>                      | <b>2</b>         |
| <b>1.3 Avgrensning.....</b>                           | <b>3</b>         |
| <b>1.4 Historikk .....</b>                            | <b>4</b>         |
| <b>1.5 Avhandlingen videre.....</b>                   | <b>5</b>         |
| <b><u>2. RETTSKILDER OG METODE.....</u></b>           | <b><u>6</u></b>  |
| <b>2.1 Lov .....</b>                                  | <b>6</b>         |
| <b>2.2 Forarbeider.....</b>                           | <b>7</b>         |
| <b>2.3 Rettspraksis .....</b>                         | <b>8</b>         |
| <b>2.4 Annen praksis.....</b>                         | <b>10</b>        |
| 2.4.1 Etiske retningslinjer .....                     | 10               |
| 2.4.2 Praksis fra Reklamasjonsnemnda .....            | 10               |
| 2.4.3 Praksis fra Finanstilsynet.....                 | 14               |
| 2.4.4 Bransjenormen for markedsføring av boliger..... | 15               |
| <b>2.5 Juridisk litteratur .....</b>                  | <b>16</b>        |
| <b><u>3. MEGLERS INFORMASJONSANSVAR.....</u></b>      | <b><u>18</u></b> |
| <b>3.1 Innledning .....</b>                           | <b>18</b>        |
| <b>3.2 God meglerskikk .....</b>                      | <b>20</b>        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.2.1 Innledning.....   | 20        |
| 3.2.2 Omsorgsplikten .....  | 21        |
| 3.2.3 Meglers uavhengighet .....  | 24        |
| 3.2.4 Rådgivningsplikten.....   | 25        |
| 3.2.5 Formål og hensyn bak kravet til god meglerskikk .....                         | 27        |
| <b>3.3 Opplysninger om eiendommen – Minstekravene .....</b>                         | <b>29</b> |
| 3.3.1 Innledning.....   | 29        |
| 3.3.2 Registerbetegnelse og adresse .....   | 30        |
| 3.3.3 Eierforholdet.....  | 30        |
| 3.3.4 Tinglyste forpliktelser .....   | 31        |
| 3.3.5 Tilliggende rettigheter .....   | 33        |
| 3.3.6 Grunnareal, bebyggelsens areal og angivelse av alder og byggemåte .....       | 34        |
| 3.3.7 Adgangen til utleie .....   | 36        |
| 3.3.8 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse .....                          | 37        |
| 3.3.9 Ligningsverdi og offentlige avgifter.....                                     | 39        |
| 3.3.10 Forhold til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen .....   | 40        |
| 3.3.11 Spesifikasjon av faste, løpende kostnader .....                              | 41        |
| 3.3.12 Totalkostnader .....   | 41        |
| 3.3.13 Meglers vederlag .....   | 42        |
| 3.3.14 Særlig om seksjonerte leiligheter, borettslag, sameier mv. ....              | 43        |
| 3.3.15 Adgangen til bruk av vedlegg til salgsoppgaven.....                          | 46        |
| <b>3.4 Den generelle regelen om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.....</b> | <b>48</b> |
| 3.4.1 Innledning.....   | 48        |
| 3.4.2 Hovedregelen.....   | 48        |
| 3.4.3 Utinglyste forpliktelser .....  | 52        |
| 3.4.4 Aktuelle nabovarsler.....   | 54        |
| 3.4.5 Ikke endelige offentlige forslag (Planforslag).....                           | 55        |
| 3.4.6 Offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand .....        | 56        |
| 3.4.7 Offentligrettslige pålegg.....  | 58        |
| 3.4.8 Snever unntaksregel for opplysninger som ikke er innhentet .....              | 62        |
| <b>4. AVSLUTNING.....</b>   | <b>64</b> |
| <b>5. LITTERATURLISTE .....</b>   | <b>66</b> |

## **Innledning**

### **1.1 Tema**

Kjøp av bolig er kanskje en av de viktigste økonomiske investeringene vi gjør i livet. Ettersom slike eiendomstransaksjoner kan være kompliserte og ofte omfatter store økonomiske verdier for partene som er involvert, vil partene kunne ha behov for kvalifisert rådgivning gjennom eiendomsmeglere.<sup>1</sup>

I dag gjøres de fleste eiendomstransaksjoner gjennom kvalifiserte eiendomsmeglere. Eiendomsmeglere spiller med andre ord en meget sentral rolle i boligomsetningen i Norge i dag. Med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom, samt omsetning av borettslag- og aksjeleiligheter, jf. § 1-2 (1) jf. § 1-2 (2). For å kunne drive eiendomsmegling må kravene i henholdsvis § 4-2 om eiendomsmeglerbrev eller § 4-3 om bestått juridisk embetseksamen være oppfylt.

Offentlighetens interesse for eiendomsmeglerbransjen har økt i takt med ekspansjonen, og bransjen har de senere årene vært gjenstand for kraftig kritikk i media. Dette har resultert i utarbeidelse av ny lov om eiendomsmegling.<sup>2</sup> Den nye loven har tatt sikte på å bidra til større trygghet for forbrukerne og til å skape større ryddighet i eiendomsmeglerbransjen. Endringene har i hovedsak gått ut på sikre at både kjøper og selger får en god og uavhengig

---

<sup>1</sup><http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/finansmarkedene/eiendomsmegling.html?id=449231>

<sup>2</sup> Lov 29 juni 2007 nr. 73

bistand.<sup>3</sup> Av særlig interesse for min avhandling er den nye lovens skjerping av meglerens plikt til å innhente og legge frem opplysninger om eiendommen.

Tema for denne avhandlingen er meglers informasjonsansvar, herunder meglers undersøkelses- og opplysningsplikt vedrørende eiendommen.

## 1.2 Problemstilling

For den som skal kjøpe en bolig, er tilgang til troverdig informasjon om eiendommen å anse som uvurderlig. En eiendomsmeglers arbeidsoppgave består i hovedsak av å bistå sine parter ved den praktiske og juridiske delen av en eiendomstransaksjon, hvor den mest sentrale oppgaven er å gi eventuelle kjøpere og interessenter de nødvendige opplysninger om eiendommen.

Ved eiendomstransaksjoner kan meglerens behandling av informasjon om eiendommen være helt avgjørende for kjøper. Meglers opplysningsplikt, herunder undersøkelsesplikt, kommer her inn som et sentralt ledd i denne prosessen, og utgjør således oppgavens problemstilling. Oppgavens problemstilling er altså å kartlegge hvilke opplysninger kjøperen trenger for å ha et adekvat beslutningsgrunnlag før bud inngis. Man må her se hen til hvilke opplysninger megler hadde tilgang til og hva som ble gjort for å kontrollere at disse opplysningene var korrekte. Man må også vurdere om megler har foretatt innhenting av ytterligere nødvendige opplysninger om eiendommen og hva som til slutt er blitt videreformidlet til kjøper og andre interessenter.<sup>4</sup>

Målet for denne avhandlingen er å kartlegge rekkevidden av meglers informasjonsansvar overfor kjøper av fast eiendom.

---

<sup>3</sup> Finansdepartementet, Pressemelding 15.12.2006

<sup>4</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 243 flg.

### 1.3 Avgrensning

Temaet for avhandlingen er avgrenset til i hovedsak å omhandle opplysningsplikten om eiendommen overfor kjøper og interessenter.

En viktig sontring må her gjøres mellom meglers plikt til å undersøke og gi opplysninger om faktiske og rettslige forhold om eiendommen, og meglers plikt til å *gi råd* til oppdragsgiveren eller kjøperen. Meglers *rådgivningsplikt* om andre forhold ved handelen enn selve eiendommen, faller således utenfor oppgavens tema og det vil kun foretas en kort redegjørelse av dette tema.

For det annet er avhandlingen begrenset til å omhandle opplysningsplikten overfor kjøper og interessenter, informasjonsansvaret overfor selger faller således utenfor oppgavens tema.

Videre har jeg valgt innskrenke oppgavens tema til å omhandle opplysningsplikten overfor kjøper i forbrukerforhold. Omsetning i næringsformål vil derfor ikke bli behandlet.<sup>5</sup> Avhandlingen tar sikte på å omhandle opplysningsplikten ovenfor kjøper ved salg av ferdig prosjektert eiendom. De særlige problemstillingene som oppstår vedrørende meglers opplysningsplikt når det gjelder eiendom som ikke er ferdig på salgstidspunktet – såkalt *prosjektmegling* - vil heller ikke bli behandlet her.<sup>6</sup>

Dersom eiendomsmegleren ikke oppfyller sin informasjonsplikt, vil det kunne bli rettet sanksjoner både mot megler og foretak. Eiendomsmeglerens erstatningsansvar er i dag ulovfestet og bygger på et strengt profesjonsansvar.<sup>7</sup> Med hensyn til oppgavens omfang og tema må det her avgrenses mot selve sanksjonssystemet. Meglers erstatningsansvar faller således utenfor oppgavens tema.

---

<sup>5</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 242 flg.

<sup>6</sup> *ibid.* s. 436

<sup>7</sup> Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 165

## 1.4 Historikk

Det antas å ha eksistert meglere som selvstendige mellommenn i omsetning av varer og tjenester allerede fra tidlig middelalder, men ikke før i 1931 kom den første lov om eiendomsmegling.<sup>8</sup>

Det viste seg tidlig at det var ønskelig med visse justeringer, og loven ble allerede i 1938 avløst av lov 24. juni 1938 om eiendomsmegling.<sup>9</sup> Loven virket i mange år, men i 1989 ble loven avløst av ny lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling.<sup>10</sup>

Siden den nye loven av 1989 trådte i kraft, gjennomgikk eiendomsmeglerbransjen en vesentlig endring i takt med utviklingen. Kredittilsynet (i dag finanstilsynet) registrerte 27 721 eiendomsformidlinger via eiendomsmeglere og advokater i 1990, mens tallet var steget til 124 715 i 2004. Årsaken til denne kraftige økningen i omsetningsvolum må blant annet antas å skyldes at det generelt anses som problematisk og uhensiktsmessig å selge eiendom uten å bruke megler.<sup>11</sup>

Loven av 1989 gjennomgikk en til dels sterk forandring i løpet av den relativt korte tiden loven virket. Det ble innført strengere lovregler med bl.a. mer detaljerte krav til opplysningsplikten, mer profesjonell markedsføring samt økte forventninger om at eiendommer som ble kjøpt gjennom megler, skulle ha tilfredsstillende teknisk standard.<sup>12</sup>

Som et resultat av den markante utviklingen, ble det i 2004 nedsatt et nytt lovutvalg<sup>13</sup> for å gjennomgå eiendomsmeglingsloven med sikte på generell revisjon og oppdatering.

---

<sup>8</sup> Lov 19. juni 1931

<sup>9</sup> NOU 1987: 14 s. 10 flg.

<sup>10</sup> Lov 16. juni 1989 nr. 53

<sup>11</sup> NOU 2006: 1 s. 19 flg.

<sup>12</sup> NOU 1987: 14 s. 7 flg.

<sup>13</sup> NOU 2006: 1

Utvalgets innstilling var preget av et stort antall dissenser med til dels betydelig avvikende vurderinger av en lang rekke forhold. Utvalget foreslo en endringslov, men etter departementets syn var det behov for en ny lov om eiendomsmegling. Ot.prp. nr. 16 ble tilrådet fra finansdepartementet 15. des. 2006, og godkjent i statsråd samme dag (Regjeringen Stoltenberg II).<sup>14</sup> Loven<sup>15</sup> trådte i kraft 1. januar 2008 med noen unntak, jfr. forskrift om overgangsregler til lov om eiendomsmegling 29. juni 2007 nr. 73.<sup>16</sup>

De siste tall fra Finanstilsynet viser at det fremdeles foregår en økning i antallet formidlinger omsatt gjennom eiendomsmeglere og advokater. Tall fra 2010 viser at det totale antallet formidlinger gjennom eiendomsmeglere og advokater var om lag 135 000. Tilsvarende tall for 2009 var om lag 121 000 formidlinger, noe som er en økning på 11 prosent.<sup>17</sup>

### 1.5 Avhandlingen videre

I det følgende er det rettskildene som ligger til grunn for meglers informasjonsansvar som skal gjennomgås. Deretter vil jeg i pkt. 3 i avhandlingen - som er oppgavens hoveddel - først drøfte kravet til god meglerskikk, for så å ta for meg minstekravene til opplysninger. Videre drøfter jeg den generelle regelen om meglers opplysningsplikt. Avhandlingens pkt. 4 er oppgavens avsluttende del, etterfulgt av litteraturlisten.

---

<sup>14</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 11 flg.

<sup>15</sup> Lov 29. juni 2007 nr. 73

<sup>16</sup> Forskrift 23. november 2007 nr. 1282

<sup>17</sup> Finanstilsynet, Pressemelding 20/2011 (online) publisert 14.04.2011



## 2. Rettskilder og metode

### 2.1 Lov

Den sentrale rettskilden ved fastleggelsen av meglerens plikter er lov om eiendomsmegling 29. juni 2007 nr. 73. Heretter henviser jeg kun til emgll. når jeg henviser til denne lov. I tillegg har lover som blant annet avhendingslova<sup>18</sup>, hvitvaskingsloven<sup>19</sup>, markedsføringsloven<sup>20</sup> og avtaleloven<sup>21</sup> også relevans ved reguleringen av eiendomsmeglervirksomhet på generell basis.

Emgll. trådte i kraft 01.01.2008 og avløste tidligere lov om eiendomsmegling 16. juni 1989 nr. 53. Den nye loven inneholder en del endringer i forhold til tidligere lov, og lovreformen blir av departementet beskrevet som en helt ny lov.<sup>22</sup> I den forbindelse må lovens nye innledende formålsparagraf kort omtales. Eiendomsmeglingsloven av 1987 inneholdt ingen generell formålsbestemmelse, men i NOU 2006: 1 på side 25 ble det lagt til grunn at formålet likevel hadde vært – og fortsatt skulle være – at eiendomsmeglingsloven ”skal sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse”. I dag har den nye emgll. § 1-1 fått følgende utforming: ”Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en *sikker, ordnet og effektiv* måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar *uhildet* bistand.” Videre fremgår det av forarbeidene<sup>23</sup> at formålsparagrafen vil være retningsgivende ved tolkningen av loven som sådan. Emgll. har mange skjønnspregede bestemmelser, og der tolkningen av den enkelte bestemmelse åpner opp for tvil, skal de fire kriteriene i emgll. § 1-1 vektlegges.<sup>24</sup>

---

<sup>18</sup> Lov 3. juli 1992 nr. 93

<sup>19</sup> Lov 20. juni 2003 nr. 41

<sup>20</sup> Lov 16. juni 1972 nr. 47

<sup>21</sup> Lov 31. mai 1918 nr. 4

<sup>22</sup> Ot.prp.16 (2006-2007)

<sup>23</sup> NOU 2006: 1 s. 26

<sup>24</sup> Rosén og Torsteinsen, Eiendomsmegling – rettslige spørsmål s. 59

Som nevnt innledningsvis, er tema for denne avhandlingen lovens nye bestemmelser om meglers informasjonsansvar. Lovgiver har helt bevisst ønsket å presisere meglers undersøkelsesplikt i større grad enn det som var tilfellet i den forrige lov.<sup>25</sup> De mest sentrale bestemmelsene ved fastleggelsen av eiendomsmeglernes informasjonsansvar er emgll. § 6-3 og § 6-7. Disse bestemmelsene danner således utgangspunktet for min drøftelse av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Emgll. innehar flere lovbestemmelser som gir departementet kompetanse til i forskrift å fastsette regler, men disse er ikke sentrale for oppgavens tema.

## 2.2 Forarbeider

Ettersom mange av lovens bestemmelser består av skjønnsmessige ord og uttrykk, er forarbeidene til dagens eiendomsmeglingslov en viktig rettskilde. Rettspraksis på området viser ofte til forarbeidene og legger dem betydelig vekt når de skal fastlegge innholdet av lovens skjønnspregede bestemmelser, se for eksempel Rt. 1995 s. 1350. Her kan det også tilføyes at forarbeidenes praktiske betydning som rettskildefaktor varierer med lovens alder. Ved tolkning av en ny lov er forarbeidene ofte det eneste rettsanvenderen har å holde seg til når lovteksten ikke gir noe sikkert svar. Emgll. av 2007 har ikke fått virke lenge, og forarbeidene må således antas å kunne tillegges stor betydning ved tolkningen av den.<sup>26</sup>

Forarbeidene til nåværende lov er inntatt i Norges offentlige utredninger - NOU: 2006: 1 og Odelstingsproporsjonen - Ot.prp.nr.16 (2006-2007). Hvor gjeldende rett er en videreføring av tidligere rettstilstand, vil også forarbeider til de tidligere lover om eiendomsmegling få betydning som rettskildefaktor. Av særlig relevans i denne

---

<sup>25</sup> Torsteinsen TFEi 2/2008 s. 189

<sup>26</sup> Andenæs, *Rettskildelære* s. 26

sammenheng er forarbeidene NOU 1987: 14 og Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) til lov om eiendomsmegling 16. juni 1989 nr. 53.

## 2.3 Rettspraksis

Rettspraksis er her som ellers en svært sentral og viktig rettskildefaktor. Etter at den nye loven av 2007 trådte i kraft, er det avsagt et begrenset antall Høyesterettsdommer på dette rettsfelt. Forhold som har med eiendomsmeglerens utførelse av oppdraget, erstatningsansvar og krav på vederlag er materielt sett tilnærmet uendret. På disse områder, hvor rettsstilstanden er uforandret, vil dermed rettspraksis tilknyttet loven av 1989 ha stor betydning for fastleggelsen av gjeldende rett.<sup>27</sup>

Mest vekt har en rettsavgjørelse når den blir ansett som prejudikat for et spørsmål som senere er oppe til avgjørelse. *Prejudikat* betyr at avgjørelsen er et mønster som kan være aktuelt å følge. Den vanlige oppfatning i Norge er at Høyesteretts prejudikater er bindende for alle andre enn Høyesterett selv, men Høyesterett har en sterk tendens til å holde fast ved sin praksis.<sup>28</sup> Eckhoff legger også til grunn at en dom kan tjene som relevant argument for et standpunkt, selv om den ikke anses som prejudikat. Han anfører videre at det ikke bare er dommens resultat sammenholdt med sakens fakta, men også uttalelser i domsgrunnene som kan få betydning. Når det gjelder uttalelser som har vært nødvendige for å begrunne resultatet - såkalt *ratio decidendi* - så er det disse uttalelsene som er avgjørende for hvilken prejudikativ virkning dommen skal anses for å ha. Men også uttalelser som ikke er nødvendige for å begrunne resultatet – såkalte *obiter dicta* – kan bli tillagt en viss vekt.<sup>29</sup>

Det finnes et begrenset antall Høyesterettsdommer om eiendomsmeglers informasjonsansvar. Praksis fra lagmannsretten og tingretten vil derfor kunne ha større

---

<sup>27</sup> Bergsåker, *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven* s. 7

<sup>28</sup> Eckhoff, *Rettskildelære* s. 159-161

<sup>29</sup> *ibid.* s. 171-172

relevans her enn ellers. I den forbindelse må en skille mellom Høyesterettspraksis og de underordnede domstolars praksis som betydning som rettskildefaktor. Her må det også nevnes at utgangspunktet i det norske rettssystemet er at Høyesterettspraksis alltid veier tyngre enn underrettspraksis, og at dommer fra lagmannsretten veier tyngre enn en tingrettsdommer, noe som følger direkte av rettshierarkiet.<sup>30</sup>

Når jeg bruker betegnelsen *underordnede domstolars praksis*, så sikter jeg til avgjørelser fra lagmannsretten som mellominstans og tingretten som underinstans. I juridisk teori har det vært uenigheter om hvor stor bruk man bør gjøre av de underordnede domstolars praksis og hvilken vekt den skal tillegges.<sup>31</sup> Fleischer har inntatt en relativt negativ holdning, hvor han bl.a. fremhever at det er betenkelig å legge for stor vekt på underordnede domstolars praksis fordi det vil være tilfeldig hvilke av dem som blir publisert og dermed kjent.<sup>32</sup> Andenæs derimot mener at underrettspraksis kan være av interesse som eksempler på spørsmål som har oppstått og hvordan de er blitt løst, og at enkelte avgjørelser kan ha betydelig argumentasjonsverdi.<sup>33</sup> En positiv holdning til en økende bruk av slik praksis inntar også Smith<sup>34</sup> og Lødrup<sup>35</sup>. Torstein Eckhoff utdyper dette ytterligere ved å si at en ”dom kan tjene som et relevant argument for et standpunkt, selv om den ikke anses som prejudikat”.<sup>36</sup>

Den positive holdningen til bruk av de underordnede domstolars praksis som er lagt til grunn ovenfor, synes for meg å ha fornuftige grunner for seg. Der hvor det fremstår som

---

<sup>30</sup> Boe Innføring i juss s. 248

<sup>31</sup> Eckhoff, *Rettskildelære* s. 162

<sup>32</sup> l.c

<sup>33</sup> Andenæs, *Rettskildelære* s. 45

<sup>34</sup> Smith, *Studier i garantirett* s. 10-14

<sup>35</sup> Lødrup, *Luftfart og ansvar* s. 69-72

<sup>36</sup> Eckhoff, *Rettskildelære* s. 171

rimelig og nødvendig i henhold til de øvrige rettskildefaktorene, vil jeg dermed anvende de underordnede domstolars praksis som rettskildefaktor.

## 2.4 Annen praksis

### 2.4.1 Etske retningslinjer

Bransjepraksis spiller en sentral rolle også på eiendomsrettens område. Dette må ses i sammenheng med kravet til *god meglerskikk* i emgll. § 6-3, som er den sentrale bestemmelse, sammen med § 6-7, ved fastleggelsen av eiendomsmeglers informasjonsansvar. Spørsmålet her er hvilken rettskildemessig vekt bransjepraksis skal tillegges ved vurderingen av innholdet i kravet til *god meglerskikk*. Lovutvalget legger her til grunn at utgangspunktet for vurdering av slike normer som *god meglerskikk* er hva som er vanlig i bransjen, herunder retningslinjer gitt av bransjeorganisasjonene.<sup>37</sup>

I denne forbindelse må det her nevnes at Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har utarbeidet ett sett av etiske retningslinjer som deres medlemmer er pliktet til å følge ved utøvelse av eiendomsmeglervirksomhet.<sup>38</sup> I tillegg er det utarbeidet et sett med etiske retningslinjer for Eiendomsmeglerforetakenes forening (Eff). Disse presiserer forventninger og krav som stilles til organisasjonens medlemmer.<sup>39</sup>

### 2.4.2 Praksis fra Reklamasjonsnemnda

Ved brudd på slike etiske retningslinjer gitt av NEF, kan privatpersoner sende inn klage til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. I dag følger det av emgll. § 2-10 jf. § 8-8 at alle foretak som driver eiendomsmegling skal være tilknyttet en slik nemndsordning. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, heretter kalt Reklamasjonsnemnda, er opprettet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Den norske Advokatforening (DNA), Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff) og Forbrukerrådet,

---

<sup>37</sup> NOU 2006: 1 s. 115

<sup>38</sup> Etske retningslinjer for Norges Eiendomsmeglerforbund (online)

<sup>39</sup> Etske retningslinjer for eiendomsmeglerforetakenes forening (online) pkt. 1

og behandler tvister mellom privatpersoner og foretak om de objekter foretaket formidler. Reklamasjonsnemnda behandler ikke saker mellom kjøper og selger, og deres uttalelser skal kun være rådgivende for partene.<sup>40</sup> Ved brudd på eiendomsmeglingsloven skal reklamasjonsnemnda oversende sine uttalelser til Finanstilsynet, jf. emgll. § 8-8 sjette ledd.

Reklamasjonsnemnda er satt sammen av tre personer. Reklamasjonsnemndas styre oppretter en formann som må være utdannet jurist, mens de to øvrige medlemmer opprettes av Forbrukerrådet og bransjeorganisasjonene (NEF og Eff eller DNA og Eff i fellesskap). Det vil også bli opprettet ett fast medlem og et varamedlem i klagesaker hvor fagansvarlig i det innklagede foretaket er eiendomsmegler. Alle reklamasjonsnemndas medlemmer sitter for to år av gangen, men kan gjenvelges.<sup>41</sup>

Det er uklart hvilken vekt Reklamasjonsnemndas praksis skal tillegges i rettskildemessig forstand. For det første må man se hen til omfanget av saker som kommer inn til Reklamasjonsnemnda. Det viser seg at Reklamasjonsnemnda gjennom de siste årene har truffet et betydelig antall vedtak i forbindelse med klager over eiendomsmeglingsvirksomhet i forhold til forbrukere. Betydningen av disse avgjørelsene må kunne antas å ha en stor selvstendig verdi for partene så lenge vedtakene etterleves. Etter tall basert på tilbakemeldinger gitt til Reklamasjonsnemnda, så er andelen vedtak som etterleves meget høy. Siden 2005 og frem til 30. juni 2009 var det bare 13 av 663 avgjørelser som ikke ble etterkommet av innklagde.<sup>42</sup> Som tallene viser så har Reklamasjonsnemnda avsagt et betydelig antall avgjørelser opp gjennom de siste 6 årene. Her kan det tenkes at det forhold at Reklamasjonsnemnda behandler så mange saker årlig kan være årsaken til at det ikke finnes det store antall dommer innen dette rettsfelt.

---

<sup>40</sup> [www.eiendomsmeglingsnemnda.no](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no)

<sup>41</sup> Lyngtveit-Petersson og Bohne, *Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester*, s. 13-14

<sup>42</sup> *ibid.* s. 10

Selv om det fremgår her at det foreligger et betydelig antall vedtak fra Reklamasjonsnemnda, betyr det ikke at avgjørelsene av den grunn har noen avgjørende rettskildeværdi. I Rt. 1995 s. 1350<sup>43</sup> viser Høyesterett til klagenemndas praksis ved sin vurdering av saken. Høyesterett uttalte her på s. 1357 i dommen at praksis fra Norges Eiendomsmeglerforbunds Klagenemnd syntes å være i godt samsvar med lovforarbeidene. Disse to faktorer, lovforarbeidene og Reklamasjonsnemnda samsvarende praksis, dannet utgangspunktet for Høyesteretts vurdering i denne saken. Avgjørelsen viser altså at klagenemndas praksis kan tillegges rettskildemessig vekt i visse konkrete tilfeller.<sup>44</sup>

Med utgangspunkt i denne dommen har det vært diskutert hva slags rettskildeværdi slik praksis har. Som det fremgår av denne dommen, er det her samsvar mellom klagenemndas praksis og forarbeidene, og deres praksis blir således lagt til grunn. Man kan her spørre hva slags rettskildemessige vekt slik praksis får dersom det *ikke* er samsvar med øvrige rettskildefaktorer. Departementet viser til forarbeidene<sup>45</sup> til emgll. av 1989,<sup>46</sup> hvor det står at ”et generelt krav til god meglerskikk kan få selvstendig betydning i flere tilfelle, men dessuten er en slik standard et viktig supplement til lovens mer detaljerte krav til megleren. På denne måten kan praksis og oppfatninger i og utenfor bransjen om hvordan meglervirksomheten bør utøves utfylle lovens krav.”<sup>47</sup>

I tillegg må en se hen til Reklamasjonsnemndas ekspertise og erfaring på området. Reklamasjonsnemnda har på grunnlag av dette utvilsomt gode forutsetninger for å vurdere kravene til god meglerskikk. I henhold til eiendomsmeglerbransjen er de også bevisste på at de både skal ta stilling til de konkrete klagesakene, og at vedtakene bør formuleres slik at

---

<sup>43</sup> Side 1357

<sup>44</sup> Andenæs *Rettskildelære* s. 53

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148, jf. Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 20

<sup>46</sup> Lov 16. juni 1989 nr. 53

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148, jf. Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 20

de kan ha en oppdragende virkning.<sup>48</sup> Reklamasjonsnemnda trekker ikke inn politiske vurderinger, men legger kun jussen til grunn i sine avgjørelser.<sup>49</sup> Momentene ovenfor taler for å tillegge Reklamasjonsnemndas praksis relativt stor rettskildemessig vekt ved drøftelsen av kravet til god meglerskikk.

På den annen side finnes det imidlertid argumenter som trekker i retning av å utvise en viss varsomhet med å tillegge Reklamasjonsnemndas vedtak for stor vekt.<sup>50</sup> Det fremgår av forarbeidene at slik bransjepraksis likevel ikke er mer enn et utgangspunkt ved vurderingen.<sup>51</sup> Utvalget viser igjen til forarbeidene<sup>52</sup> til emgll. av 1989, hvor det blir uttalt at god meglerskikk er ”en objektiv norm hvor hensynet til partene er det mest fremtredende”. Samme sted uttales det at ”bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe mer lempelige krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører.

Bransjepraksis er følgelig bare én av flere rettskilder som er relevante når det nærmere innholdet av god meglerskikk skal klarlegges. Det må også legges vekt på hva som følger av lovgivningen, rettspraksis, myndighetspraksis og reelle hensyn.”<sup>53</sup> Det må tilføyes at Reklamasjonsnemndas utredningskapasitet er noe begrenset. Sakene avgjøres på grunnlag av en skriftlig saksforberedelse, og det blir ikke avhørt vitner eller foretatt åstedsbefaring slik som de ordinære domstoler ofte gjør. Det må også tilføyes at en del saker dessuten er dårlig forberedt av klager eller innklagede.

---

<sup>48</sup> *Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester*, Lyngtveit-Petersson og Bohne, s. 10.

<sup>49</sup> Ref., Bodil Næssvik, Fagsjef i NEF.

<sup>50</sup> *Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester*, Lyngtveit-Petersson og Bohne, s. 10

<sup>51</sup> NOU 2006: 1 s. 115

<sup>52</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 20

<sup>53</sup> NOU 2006: 1 s. 115



Det viktigste er likevel at rettskildeverdien av Reklamasjonsnemndas vedtak må ses i lys av forutsetningen for vedtakene. Vedtakene bør tillegges vekt i kraft av den kvalitet vedtaket har, og det avgjørende vil ofte være rettskildefaktorene for øvrig i den konkrete sak. Det må også ses hen til om vedtakene er i tråd med Reklamasjonsnemndas faste praksis. Hvor dette er tilfellet, viser det at Reklamasjonsnemnda bygger på en klar oppfatning av hvilke rettslige krav som stilles til eiendomsmegleren.<sup>54</sup>

#### 2.4.3 Praksis fra Finanstilsynet

Finanstilsynet (tidligere Kredittilsynet) er et selvstendig styringsorgan underlagt Finansdepartementet som er satt til å føre kontroll med bl.a. foretak som driver eiendomsmegling. Finanstilsynet reguleres av finanstilsynsloven,<sup>55</sup> og deres hovedoppgaver er definert i § 3 (1) i loven, der det står: ”Tilsynet skal se til at de institusjoner det har tilsyn med, virker på hensiktsmessig og betryggende måte i samsvar med lov og bestemmelser gitt i medhold av lov samt med den hensikt som ligger til grunn for institusjonens opprettelse, dens formål og vedtekter”.<sup>56</sup>

Finanstilsynet er imidlertid ikke et ordinært klageorgan og henviser derfor klagere som vil ha en løsning på sine problemer til Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester. På bakgrunn av Finanstilsynets kompetanse til å føre tilsyn med eiendomsmeglere, må det kunne hevdes at de har god innsikt i eiendomsmeglingsbransjen og dermed gode forutsetninger for sine vurderinger. Dokumentasjon av selve tilsynsfunksjonen fungerer i form av rundskriv, pressemeldinger, høringer, brev, rapporter etc.<sup>57</sup> Det mest aktuelle i

---

<sup>54</sup> *Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester*, Lyngtveit-Petersson og Bohne, s. 10-11

<sup>55</sup> Lov 12. juli 1965 nr. 1

<sup>56</sup> <http://www.finanstilsynet.no/no/Eiendomsmegling/>

<sup>57</sup> Finanstilsynet, Årsmelding 2010 (online)

denne sammenheng er rundskriv fra Finansdepartementet. Slike rundskriv er orienteringer fra departementet til berørte parter om tolkninger av lover og forskrifter.<sup>58</sup>

I denne forbindelse blir spørsmålet hvilken vekt Finanstilsynets praksis skal tillegges ved vurderingen av hva som utgjør *god meglerskikk*. I følge Norges Eiendomsmeglerforbund blir Finanstilsynets rundskriv innenfor fagområdet eiendomsmegling tillagt stor rettskildemessig vekt.<sup>59</sup> På den annen side skriver Rosén og Torsteinsen på s. 226 i sin bok at ”Kredittilsynet er avhengig av å opprettholde et forhold til bransjen som er preget av tillit og samarbeid for å kunne fylle sin funksjon tilfredsstillende. Med dette som bakgrunn, er det grunn til å tro at det å konstatere at det foreligger brudd på kravet til god meglerskikk, lettere vil ha en noe høyere kostnad for tilsynet enn for eksempel å slå fast at formkravet i § 6-4 ikke er overholdt, fordi innslaget av vurderinger er så stort i den alminnelige standarden. I tilfeller hvor Kredittilsynet viker tilbake fra å konstatere brudd på god meglerskikk, bør man derfor etter vårt syn utvise en viss varsomhet med å slutte at det innebærer at forholdet ligger innenfor kravet”.<sup>60</sup>

Jeg legger således til grunn at her som ellers bør utvises en viss varsomhet i henhold til hvilken vekt Finanstilsynets praksis skal tillegges. En dom fra Høyesterett vil for eksempel alltid gå foran et rundskriv, mens rundskrivene i noen tilfeller vil kunne gå foran annen praksis.<sup>61</sup> Her må man se hen til hvordan det konkrete tilfelle forholder seg.

#### 2.4.4 Bransjenormen for markedsføring av boliger

Avslutningsvis skal jeg kort nevne *bransjenormen for markedsføring av boliger*.

Markedsføring av boliger faller inn under markedsføringsloven<sup>62</sup>. En villedende eller

---

<sup>58</sup> <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kd/dok/rundskriv.html?id=1975>

<sup>59</sup> Ref., Bodil Næssvik, Fagsjef i NEF

<sup>60</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 226

<sup>61</sup> Ref. Bodil Næssvik, Fagsjef i NEF

<sup>62</sup> Lov 9. januar 2009 nr. 2

utilstrekkelig veiledende framstilling av boligen som skal selges, vil være lovstridig, jf. markedsføringsloven kapittel 2. Forbrukerombudet slutførte høsten 2008 et samarbeid med boligbransjen med formål å legge fram nye regler for markedsføringen, den såkalte *bransjenormen for markedsføring av boliger*. Det er gjort mange endringer i normen, blant annet etter erfaringer fra salg av nye boliger. Den nye bransjenormen inkluderer også nye krav som følger av eiendomsmeglingsloven. Bransjenormen skal sikre at markedsføringen er i tråd med de til enhver tid gjeldende rettsregler, innenfor kravene til god meglerskikk. Normen innebærer en tolking og presisering av hva som er god markedsføring, men bransjenormen er ikke bindende i seg selv. Ved brudd på normen må det derfor vurderes om det foreligger brudd på loven, og dette vil som hovedregel være tilfelle.<sup>63</sup>

Helt til slutt legger jeg til grunn at jeg kommer til å anvende praksis fra de overstående organer som rettskildefaktor på de tilfeller der det synes rimelig ut i fra betraktningene ovenfor.

## 2.5 Juridisk litteratur

Med juridisk litteratur menes fremstillinger av gjeldende rett som omfatter skrifter av varierende karakter. Rettslitteraturens verdi for rettsanvendelsen ligger først og fremst i de opplysninger den gir om rettskildesituasjonen og materiale av interesse for de forskjellige spørsmål. Det er dette som kalles rettslitteraturens opplysningsverdi. Rettslitteraturen kan også ha betydning for rettsanvenderen gjennom sin argumentasjonsverdi, men dette avhenger av rettskildesituasjonen.<sup>64</sup>

Det kan ikke være noen tvil om at den påvirkningen studenter utsettes for ved universitetet, er ganske betydningsfull. I tillegg øver rettsvitenskapen også innflytelse på de argumenter og standpunkter som finnes i litteraturen når en skal ta stilling til juridiske

---

<sup>63</sup> Prop. 115 L (2009-2010) pkt. 4.1.5

<sup>64</sup> Andenæs, *Rettskildelære* s. 129-134

problemstillinger. Det samme gjelder for både dommere og lovgivere. Selv om ingen føler seg bundet av den juridiske litteraturen, vil forfatterens argumentasjonsverdi samt dens autoritetsvirkning kunne føre til at man blir influert av den. Mange vil kanskje synes det er betryggende å komme frem til samme resultat som forfatteren, mens noen kanskje vil føle en trang til å vise lojalitet.

Som det fremgår ovenfor, må det kunne legges til grunn at rettsvitenskapen absolutt utøver innflytelse i rettslivet. Allikevel må rettsvitenskapen generelt sett anses å ha relativt liten vekt som en selvstendig rettskildefaktor.<sup>65</sup>

Ettersom eiendomsmeglingsloven er relativt ny, er det visse begrensinger i henhold til omfanget og mengden av rettskilder. I mangel på relevante rettskilder på området vil jeg derfor anvende juridisk litteratur der hvor det synes rimelig og hensiktsmessig forholdene tatt i betraktning. En sentral kilde i denne sammenheng er boken til Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling - rettslige spørsmål 2008*, da den er en av få fremstillinger av eiendomsmeglingsloven av 2007. Boken gir et relativt godt bilde av rettstilstanden etter at den nye eiendomsmeglingsloven trådte i kraft, men her må det igjen legges til grunn at rettslitteraturens rettskildemessige verdi ligger først og fremst i de opplysninger den gir om rettskildesituasjonen, og kan således ikke anvendes som en selvstendig rettskildefaktor.<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Eckhoff, s. 269-271

<sup>66</sup> Andenæs, *Rettskildelære* s. 129-134

### **3. Meglers informasjonsansvar**

#### **3.1 Innledning**

I denne delen av avhandlingen er det eiendomsmeglerens informasjonsansvar som skal behandles. Herunder bestemmelsen i emgll. § 6-7 om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt, samt innholdet i kravet til god meglerskikk, jf. § 6-3, som for øvrig følger som en rød tråd gjennom hele oppgaven. Rettesnoren for meglers opplysningsplikt er hvilke opplysninger kjøperen trenger for å ha et adekvat beslutningsgrunnlag før bud inngis.<sup>67</sup>

Eiendomsmegleren har en omfattende opplysningsplikt, hvor hvert enkelt salgsoppdrag er unikt. Rent lovteknisk er hovedregelen om meglers informasjonsplikt plassert i bestemmelsens første ledd, mens minstekravene er plassert i annet og tredje ledd. Minstekravene i annet og tredje ledd kan kun fravikes i næringsmeglingsoppdrag, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2, og er ufravikelige ved megling av boliger og fritidsboliger. Bestemmelsene presiserer altså hva som er den nedre grense for meglers opplysningsplikt, og det naturlige utgangspunkt vil derfor være å starte drøftelsen med dette, jf. § 6-7 (2) og (3). Annet og tredje ledd er imidlertid ikke uttømmende, da innholdet i meglers opplysningsplikt må suppleres med innholdet i kravet til god meglerskikk, jf. emgll § 6-3. I tillegg må således minstekravene i annet og tredje ledd ses i sammenheng med hovedregelen i § 6-7 første ledd. Når megleren har oppfylt de absolutte minstekravene til opplysninger i annet og tredje ledd, må han i hvert enkelt oppdrag undersøke om det i tillegg er særskilte forhold knyttet til den konkrete eiendommen han har for salg,

---

<sup>67</sup> Ref. Christina Lyngtveit-Petersson, Advokat og Juridisk rådgiver i NEF

jf. emgll. § 6-7 første ledd om meglers plikt til å sørge for at kjøper før handel sluttes, får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen.<sup>68</sup>

Innledningsvis vil jeg nå ta for meg formålet og hensynene bak eiendomsmeglingsloven, da det har betydning for utøvelsen av loven som sådan. Så vil jeg gå over på en drøftelse av kravet til god meglerskikk, jf. § 6-3. Deretter vil jeg foreta en drøftelse av minstekravene til opplysninger om eiendommen, jf. § 6-7(2) og (3), for så til slutt behandle hovedregelen om meglers opplysningsplikt, jf. § 6-7 (1).

Eiendomsmeglingsloven av 2007 gjelder for ”omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann”, jf. emgll. § 1. Formålsparagrafen ble innført som en egen bestemmelse i den nye loven, men det følger av forarbeidene at formålet bak loven skulle være det samme som ved tidligere rettstilstand. Lovens formål er å ”sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel”.<sup>69</sup> I tillegg pekte lovutvalget på at det måtte være et mål at eiendomsmeglingen innenfor de overnevnte formål, skulle være effektiv.<sup>70</sup> Både i NOU 2006: 1 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 13 legges det til grunn at formålsparagrafen skal være retningsgivende for tolkning av loven og for skjønnsutøvelsen av denne. Formålsparagrafen har således betydning ved skjønnsutøvelsen av reglene om eiendomsmeglernes informasjonsansvar og er dermed av interesse for denne avhandlingen.

Av særlig interesse er formålet om å sørge for at partene får *uhildet bistand*. Departementet la til grunn at dette var et så sentralt hensyn at det måtte fremgå av lovens formålsbestemmelse. I den forbindelse presiseres det at *partene* ikke bare omfatter oppdragsgiver og kjøper, men at også andre budgivere og interessenter har krav på uhildet

---

<sup>68</sup> Ref. Bodil Næssvik, Fagsjef i NEF

<sup>69</sup> NOU 2006:1 s. 25

<sup>70</sup> l.c

bistand fra den som gjennomfører det aktuelle oppdraget. Dette må ses i sammenheng med kravene til god meglerskikk og bestemmelsene om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt som behandles i det følgende, jf. emgll. § 6-7 og § 6-3.<sup>71</sup>

## 3.2 God meglerskikk

### 3.2.1 Innledning

Det fremgår av emgll. § 6-3 første ledd, at det er et grunnleggende krav at megler skal utføre oppdraget i samsvar med *god meglerskikk* og med *omsorg* for begge parter interesser. Spørsmålet i denne sammenheng er når kravet til å opptre i samsvar med *god meglerskikk* anses å være overtrådt. Det må her foretas en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering.<sup>72</sup>

Når det gjelder fastsettelsen av innholdet i kravet til god meglerskikk, er det blitt gjort en del endringer i lovbestemmelsens ordlyd siden emgll. av 1938. Som eksempel her kan det nevnes at ”god forretningsskikk” i 1938-loven, senere er blitt forandret til ”god meglerskikk”. Endringene innebærer i utgangspunktet ingen realitetsendring, og rettspraksis fra før 1989-loven fortsatt ha betydning.<sup>73</sup>

Dagens bestemmelse om god meglerskikk er heller ikke endret fra 1989-loven og dens § 3-1. Forarbeidene og øvrige rettskilder fra den tid har derfor fremdeles relevans og vil dermed anvendes her hvor det anses som nødvendig og rimelig i henhold til drøftelsen av kravet til god meglerskikk.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Ot.prp.16 (2006-2007) s. 13

<sup>72</sup> NOU 1987: 14 s. 63

<sup>73</sup> NOU 2006: 1 s. 117

<sup>74</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 149

Ved fastleggelsen av meglers informasjonsansvar, angir god meglerskikk-standarden hva man kan kvalitativt og kvantitativt kan forvente av opplysninger – *plikdens intensitet*, og det er dette som er kjernen i denne avhandlingen. Fastleggelsen av kravet til god meglerskikk, må således ses i sammenheng med vurderingen av rekkevidden av meglers informasjonsansvar, jf. § 6-7.

Under denne delen av avhandlingen er det kravet til god meglerskikk og meglerens omsorgsplikt som skal drøftes, jf. § 6-3 (1).

Det er en glidende overgang mellom meglers rådgivningsplikt, og det å gi opplysninger om eiendommen. Innledningsvis<sup>75</sup> la jeg til grunn at avhandlingen skulle avgrenses til å kun omhandle opplysningsplikten om eiendommen ovenfor kjøper, og at rådgivningsplikten om andre forhold ved handelen, således skulle falle utenfor oppgaven. I den forbindelse er det § 6-3 første ledd som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av meglers plikter i denne sammenheng. Når det gjelder meglers rådgivningsplikt i § 6-3 annet ledd, vil jeg kun redegjøre kort for bestemmelsens innhold, da meglers rådgivningsplikt om andre forhold ved eiendommen ikke skal behandles i denne avhandlingen. Jeg går heller ikke inn på bestemmelsens tredje og fjerde ledd, da disse faller utenfor oppgavens tema.

### 3.2.2 Omsorgsplikten

Bestemmelsens første ledd første punktum lyder:

”(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser.”

Hva som menes med *virksomhetsutøvelse*, er drøftet i forarbeidene<sup>76</sup> til den nye loven, hvor det står at kravet til *god meglerskikk* ikke er begrenset til utførelsen av et konkret oppdrag,

---

<sup>75</sup> jf. oppgavens pkt. 1.3 annet avsnitt

<sup>76</sup> *ibid.* s. 185



men retter seg mot virksomheten som helhet.<sup>77</sup> Videre går det frem av lovens ordlyd at oppdragstaker skal opptre i samsvar med *god meglerskikk*. Henvisningen i emgll. § 6-3 om kravet til *god meglerskikk* innebærer at megleren har ytterligere plikter enn de som uttrykkelig fremgår av loven, jf. f.eks. Rt. 1995 s. 1350. Se også Rt. 1996 s. 407 og Rt. 2005 s. 507.

*God meglerskikk* er også ment som en norm som kan bidra til å gi støtte ved tolkningen av andre bestemmelser i loven, hvor § 6-7 er den sentrale bestemmelsen i denne sammenheng.<sup>78</sup> Om brudd på andre regler i eiendomsmeglingsloven skal omtales som brudd på *god meglerskikk* eller for eksempel brudd på opplysningsplikten etter § 6-7, er en smakssak.<sup>79</sup> Om man ser hen til det store omfanget av klagesaker fra reklamasjonsnemnda, så ser man at det som regel blir lagt til grunn at det foreligger brudd på kravet til *god meglerskikk* i konklusjonen - og ikke brudd på den enkelte bestemmelse.

I en nylig avsagt klagesak (nr. 035/11) om meglers opplysningsplikt kom nettopp Reklamasjonsnemnda til at innklagede hadde opptrådt i strid med *god meglerskikk*, og måtte dermed erstatte klagerens økonomiske tap. Klageren hadde kjøpt en eiendom som ble formidlet av innklagede, hvor det i salgsoppgaven var opplyst at det var offentlig kloakk. Det var ikke offentlig kloakksystem, men privat kloakk med septiktank. Innklagede mente at denne feilopplysningen ble rettet muntlig over klageren før det var inngått en bindende avtale, noe klageren benektet.

Klagesaken viser eksempel på at når det foreligger brudd på for eksempel opplysningsplikten etter § 6-7, så konkluderer Reklamasjonsnemnda med at det foreligger brudd på kravet til *god meglerskikk*, jf. § 6-3. Hva som er årsaken til dette, velger jeg å ikke spekulere i her.

---

<sup>77</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s.185

<sup>78</sup> NOU 2006:1 s. 116

<sup>79</sup> [www.jeloy-seminaret.no/artikler/ROBFD3L55UH.ppt](http://www.jeloy-seminaret.no/artikler/ROBFD3L55UH.ppt)

*God meglerskikk* blir i forarbeidene omtalt som en såkalt *rettslig standard*.<sup>80</sup> Andenæs på sin side omtaler slike *god skikk*-normer for *spesielle rettsoppfatninger*.<sup>81</sup> Jeg velger her å anvende uttrykket *rettslig standard* om kravet til *god meglerskikk*. Utvalget<sup>82</sup> legger til grunn at ”Rettslige standarder oppstiller ikke bestemte og konkrete kriterier, men gir anvisning på en bestemt norm eller målestokk som er elastisk”.<sup>83</sup> Det må her kunne legges til grunn at et sentralt hensyn ved utformingen av slike rettslige standarder som *god meglerskikk*, nettopp er *hensynet til elastisitet*. Bakgrunnen for dette er bl. a. et ønske om å ha en levedyktig dynamisk norm som kan tilpasses skiftende samfunnsforhold.<sup>84</sup>

*God meglerskikk* er elastisk i den forstand at normen varierer over tid og i hvilken situasjon man befinner seg i. Når da utgangspunktet for normen er hva som er vanlig i bransjen, er det nettopp fordi slik praksis utvikler seg over tid og i takt med endringene i samfunnet. Det kan for eksempel være tale om tekniske nyvinninger som for eksempel nye avanserte dataprogrammer som løser flere oppgaver for meglerne. Det kan også være endringer i de økonomiske forhold i befolkningen, eller endrede behov hos publikum.<sup>85</sup> En liten presisering må her gjøres i henhold til at ”God meglerskikk ikke er elastisk i den forstand at normen avhenger av om oppdraget utføres av en statsautorisert eiendomsmegler eller en person som ikke innehar slike kvalifikasjoner. Normen er således objektiv også i denne sammenheng”.<sup>86</sup>

---

<sup>80</sup> Ot.prp.16 (2006-2007) s. 148

<sup>81</sup> Andenæs, *Rettskildelære* s. 65

<sup>82</sup> NOU 2006: 1

<sup>83</sup> *ibid.* s. 115

<sup>84</sup> NOU 1987: 14 s. 44

<sup>85</sup> NOU 2006:1 s. 115

<sup>86</sup> *ibid.* s. 116

Ved drøftelsen av hva loven legger i uttrykket *omsorg*, legger utvalget her til grunn hva som står forarbeidene<sup>87</sup> til loven av 1989: ”Uttrykket ’omsorg’ peker mot at megleren gjennom oppdraget ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig”.<sup>88</sup> At megleren skal ha omsorg for *begge parter interesser*, innebærer ikke nødvendigvis at megleren på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter i samme utstrekning”.<sup>89</sup> Her må man skille mellom meglerens plikter ovenfor selger og kjøper. Det fremgår her av forarbeidene til 1989-loven at ”Oppdragstakerens lojalitetsplikt overfor oppdragsgiveren må avveies mot pliktene overfor oppdragsgiverens medkontrahent i samsvar med god meglerskikk. Oppdragstakeren skal prøve å oppnå en pris som er god for oppdragsgiveren, men oppdragstakeren skal samtidig arbeide for at medkontrahenten kan inngå avtale på grunnlag av riktig informasjon”.<sup>90</sup>

Det fremgår av emgll. av 1989 § 3-1 at megleren skal utføre oppdraget ”uten unødig opphold”. Selv om ikke dette lenger fremgår av dagens lovs ordlyd, så følger det av forarbeidene<sup>91</sup> til emgll. av 1989 at selger har krav på at oppdraget blir utført i det tempo som hans interesser tilsier.<sup>92</sup> Det må således kunne legges til grunn at det også i dag følger av kravet til god meglerskikk at oppdraget utføres med rimelig god fremdrift, jf. § 6-3.

### 3.2.3 Meglers uavhengighet

Emgll. § 6-3 første ledd annet punktum lyder som følger: ”Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet”. Bestemmelsen må ses i sammenheng med emgll. kap. 5 om *Krav til*

---

<sup>87</sup> NOU 1987:14 s. 63-64

<sup>88</sup> NOU 1987:14 s. 63-64.

<sup>89</sup> NOU 2006: 1 s. 114, jf. NOU 1987:14 s. 63-64

<sup>90</sup> NOU 1987: 14 s. 64

<sup>91</sup> l.c

<sup>92</sup> l.c

*uavhengighet*. Det fremgår av forarbeidene<sup>93</sup> at det som hovedregel må skilles mellom ”meglerens uavhengighet og meglerens plikt til å dra omsorg for begge parter interesser i handelen”.

Videre legger utvalget til grunn at meglers uavhengighet kan sies å være en forutsetning for at man skal kunne ivareta sin omsorgsplikt. Begrunnelsen for dette er at meglers uavhengighet i utgangspunktet gjelder det forhold at megleren ikke skal ha utenforliggende interesser som kan virke inn på oppdragsutførelsen. Eksempel på slike forhold er at megleren selv har en økonomisk interesse i forbindelse med et formidlingsoppdrag, noe som kan virke inn på omsorgsplikten. Det er her viktig å fastslå at det at megleren ønsker å oppnå høyest mulig pris for eiendommen i utgangspunktet ikke vil være i strid med kravet til god meglerskikk. I slike tilfeller ikke taler om meglers uavhengighet. Omsorgsplikten gjelder nemlig først og fremst i hvilken grad, og på hvilke stadier i meglingen, megleren skal ivareta den enkelte parts interesse.<sup>94</sup>

Jeg går ikke nærmere inn på reglene i emgll. kap. 5 om *Krav til uavhengighet*, da dette ligger noe utenfor oppgavens tema. Poenget er at bestemmelsen i § 6-7 første ledd annet punktum er en presisering av kravet til god meglerskikk.<sup>95</sup>

#### 3.2.4 Rådgivningsplikten

Rådgivningsplikten har rettslig grunnlag i emgll. § 6-3 annet ledd, hvor det fremgår av bestemmelsens ordlyd at megleren skal gi *råd og opplysninger* til kjøper og selger *av betydning for handelen og gjennomføringen av denne*. Bestemmelsen regulerer med andre ord meglers opplysningsplikt og plikt til å gi råd og veiledning om *andre* forhold ved handelen enn selve eiendommen.

---

<sup>93</sup> NOU 2006: 1 s. 84

<sup>94</sup> l.c

<sup>95</sup> NOU 2006: 1 s. 151

Som lagt til grunn innledningsvis, så er tema for denne avhandlingen opplysningsplikten om eiendommen. Da det er en glidende overgang mellom meglers rådgivningsplikt og opplysningsplikten om eiendommen, må det her fortas en kort redegjørelse av hva som ligger i rådgivningsplikten.

Forarbeidene til emgll. av 1989 la her til grunn at rådgivningsplikten i annet ledd i første omgang knytter seg til ”den eiendommen som skal omsettes”, men at det også kan gjelde mer generelle spørsmål omkring ”konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål”. I tillegg er bestemmelsen ment og skulle supplere de mer detaljerte bestemmelsene om meglers opplysningsplikt i § 6-7, og må således ses i sammenheng med kravet til god meglerskikk, jf. § 6-3 første ledd.<sup>96</sup>

Utvalget legger således til grunn at megleren i sin rolle som profesjonell mellommann bør ha en plikt til å gi opplysninger om ”faktiske og rettslige forhold som har betydning for handelen og gjennomføringen av denne”. Dette blir begrunnet med at eiendomsmeglere og advokater som yrkesgruppe må være de nærmeste til å yte rådgivning i spørsmål som gjelder nettopp eiendomstransaksjoner. Megleren bør i noen grad ha ”plikt til å fremlegge sine vurderinger av de foreliggende forhold, m.a.o. gi ”råd” i snevrere betydning”.<sup>97</sup>

I Rt. 1988 s. 7 ”Meglerdommen” var spørsmålet om megleren av eget tiltak skulle ha brakt på bane spørsmålet om skatt av gevinst, og sørget for at spørsmålet ble utredet av en sakkyndig. Høyesterett la til grunn at eiendomsmeglingsloven ikke oppstiller ”noen alminnelig plikt for eiendomsmeglere til uoppfordret å ta opp med selgeren spørsmålet om de skattemessige konsekvenser som måtte følge av den overdragelse som ble formidlet”. Retten kom allikevel til at megleren var erstatningsansvarlig for den skatt som måtte betales, da han hadde fått en ”meget sterk oppfordring til på eget initiativ å reise skattespørsmålet og sørge for at dette ble klarlagt”. Poenget er her at det er vanskelig å

---

<sup>96</sup> NOU 1987: 14 s. 65

<sup>97</sup> l.c

trekke noe klart skille mellom det å formidle opplysninger og å gi råd. Som Høyesterett la til grunn, så er hovedregelen at selve oppdraget ikke automatisk kan utløse en ensidig plikt for megleren til å ta opp skattespørsmål på eget initiativ, men at det kan forekomme tilfeller hvor megleren på eget initiativ overfor sin klient må reise spørsmålet om hvilken skattemessig behandling ervervssummen vil kunne bli undergitt. Høyesterett viste så til NOU 1987: 14 på side 65 og uttalte: ”Jeg er enig i det som her er uttalt, og ser det som er hevdet som uttrykk for hva som er gjeldende rett.”<sup>98</sup> I denne sammenheng må denne uttalelsen fra Høyesterett kunne anses å være et uttrykk for at forarbeidene til 1989-loven må kunne tillegges relativ stor rettskildeverdi ved vurderingen av § 6-3 annet ledd. Det må også tilføyes at rettstilstanden på området ikke ble endret da emgll. av 2007 trådte i kraft, slik at forarbeidene til 1989-loven er av stor betydning i denne sammenheng.

Flertallet i klagesak 30/80 viser til ”Meglerdommen” og forarbeidene i sin avgjørelse. Saksforholdet i ”Meglerdommen” må antas å ha overføringsverdi til foreliggende sak. Selv om praksis fra Reklamasjonsnemnda i utgangspunktet ikke kan regnes som en tungtveiende rettskildefaktor, så må den her hvor den støtter opp under Høyesterettspraksis og forarbeider, kunne tillegges relativt stor vekt. Se for øvrig om reklamasjonsnemndas rettskildeverdi i pkt. 2.4.2.

For å oppsummere meglers ansvar i denne sammenheng må det legges til grunn at det foreligger noen klare grenser for meglerens plikter. Partene kan ikke forlange at megleren skal kunne svare på ”kompliserte skattespørsmål”, eller at megleren skal være ”byggesakskyndig”.<sup>99</sup>

### 3.2.5 Formål og hensyn bak kravet til god meglerskikk

Avslutningsvis må det her gjøres klart at det ikke følger straff ved overtredelse av emgll. § 6-3 første ledd, jf. emgll. § 8-9. I utgangspunktet utløser et brudd på *god meglerskikk* i seg

---

<sup>98</sup> Rt. 1988 s. 7

<sup>99</sup> NOU 1987: 14 s. 65, jf. Rt. 1988 s. 7

selv ingen rettsvirkninger. For at sanksjoner som prisavslag og erstatning skal kunne komme til anvendelse ved brudd på *god meglerskikk*, må det foreligge et kvalifisert ansvarsgrunnlag i form av et ikke ubetydelig pliktbrudd, samt uaktsomhet, økonomisk tap og årsakssammenheng.<sup>100</sup> Jeg går ikke nærmere inn på eiendomsmeglers erstatningsansvar, da dette faller utenfor oppgavens tema.

Selv om brudd på kravet til god meglerskikk ikke i seg selv utløser straff, må det her tilføyes at et av hensynene bak kravet til god meglerskikk er at bestemmelsen skal virke *preventivt*. Ifølge Rosén og Torsteinsen er ikke dette hensynet trukket eksplisitt frem i forarbeidene, men de legger her til grunn at det følger av selve ordlyden at dette er et relevant hensyn. De begrunner dette på side 238-239 med at: ”I ”god meglerskikk” ligger også motsetningen; ved brudd på normen holder ikke arbeidet det kvalifiserte bransjemålet, og en konstatering av brudd bør føles belastende for den aktuelle megleren og meglerforetaket, samt virke avskrekkende på andre meglere”.<sup>101</sup> I denne forbindelse må også hensynet til *bransjens renommé og levedyktighet* nevnes. Det at meglerforetak og advokater har rettslig monopol på å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. § 2-1, er et virkemiddel som skal sikre en vis kvalitet på tjenestene.<sup>102</sup> Ettersom eiendomsmeglere er avhengige av å ha tillit i sin virksomhet, vil bransjen ved fastleggelsen av kravet til god meglerskikk nyte godt av at det blir slått ned på uheldig praksis. I frykt for å bli stigmatisert, vil aktørene prøve å holde seg innenfor kravet til god meglerskikk, noe som igjen øker bransjens tillit på sikt.<sup>103</sup>

Rosén og Torsteinsen trekker også frem at *kost/nytte-vurderinger* også har betydning i denne sammenheng. Spørsmålet er hvor høye kvalitative og kvantitative krav man kan stille til eiendomsmegleren. Dette må ses i sammenheng med det økonomiske aspektet. Jo

---

<sup>100</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 226-227.

<sup>101</sup> *ibid.* s. 238-239.

<sup>102</sup> NOU 1987: 14 s. 55

<sup>103</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 239-240.

høyere krav man stiller til megleren, jo dyrere vil tjenestene kunne bli. Dette dilemmaet er ikke uvanlig ved spørsmål om innføring av forbrukervern for den svake part.<sup>104</sup> Ved vurderingen av kravet til god meglerskikk ser domstolene hen til hvilken tid, kostnad og andre ressurser som går med, sammenlignet med den antatte nytten av arbeidet, jf. for eksempel Rt. 1988 s. 7.<sup>105</sup>

### 3.3 Opplysninger om eiendommen – Minstekravene

#### 3.3.1 Innledning

Minstekravene til informasjon i § 6-7 annet ledd og tredje ledd må ses i sammenheng med hovedregelen i første ledd. Ifølge forarbeidene til den nye loven anses disse kravene til hva salgsoppgaven må inneholde som minstekrav i henhold til hvilke konkrete opplysninger megler skal gi, og er i tillegg minstekrav for hva som er ”nødvendige opplysninger”.

Departementet legger så til grunn at nøytralitetsplikten står særlig sentralt når man er innenfor rammen av kravet til god meglerskikk. Om kravet til god meglerskikk se ovenfor.

<sup>106</sup>Videre fremgår det av forarbeidene at man ved fastleggelsen av selve opplysningsplikten må se hen til interessentenes behov for opplysninger for at de skal kunne beslutte om de ønske å inngå en avtale eller ikke.<sup>107</sup>

Som nevnt innledningsvis presiserer minstekravene hva som er den nedre grense for meglers opplysningsplikt. I bestemmelsens annet ledd er minstekravene regnet opp over 14 punkter, og med bestemmelsen følger det flere nye krav til informasjon i forhold til emgll. av 1989 § 3-6. Listen er obligatorisk stoff i alle salgsoppgaver,<sup>108</sup> og minstekravene gjelder

---

<sup>104</sup> ibid. s. 240.

<sup>105</sup> Rt. 1988 s. 7, se Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 240.

<sup>106</sup> jf. pkt. 3.2

<sup>107</sup> Ot.prp nr. 16 (2006-2007) s. 152

<sup>108</sup> Torsteinsen TFEi 2/2008 s. 190-204



ved salg av bolig og fritidsbolig, med unntak av næringsmeglingsoppdrag, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 1-2. Jeg vil i det følgende drøfte hvert enkelt punkt i bestemmelsene hver for seg, jf. § 6-7 annet og tredje ledd, for å så gå over på å drøfte om det foreligger ytterligere krav knyttet til den konkrete eiendommen, jf. § 6-7 første ledd. Avslutningsvis vil jeg kort redegjøre for adgangen til bruk av vedlegg til salgsoppgaven.

### 3.3.2 Registerbetegnelse og adresse

Salgsoppgaven skal inneholde ”eiendommens registerbetegnelse og adresse”, jf. § 6-7 (2) pkt. 1. Med ”registerbetegnelse” menes grunnbokens opplysninger om hvilken eiendom det er tale om.<sup>109</sup> Grunnboken er det offisielle registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og andeler i borettslag. Hver registerbetegnelse har et eget grunnboks blad, som inneholder opplysninger om hjemmel, pengeheftelser, servitutter og grunndata.<sup>110</sup> Dersom eiendommen står på festet tomt skal festenummeret fremkomme av salgsoppgaven. Det samme gjelder ved seksjonerte leiligheter, her må også seksjonsnummer oppgis.<sup>111</sup> En liten presisering må her gjøres i henhold til aksjeleiligheter, da disse registreres i aksjeeierboken, jf. aksjeloven § 4-2.<sup>112</sup>

### 3.3.3 Eierforholdet

Det skal opplyses om ”eierforhold” i salgsoppgaven, jf. § 6-7 (2) pkt. 2. Eierforholdet sier hvem som er hjemmelshaver til eiendommen, da dette normalt er eier av boligen. Hvem som står tinglyst som eier i tinglysingsregisteret trenger ikke være avgjørende, men det er en presumpsjon for at hjemmelsmannen er den reelle eier av eiendommen. Det kan imidlertid tenkes at det er en annen enn hjemmelsmannen som er den reelle eier, det må

---

<sup>109</sup> Ot.prp.nr. 59 (1988-89) s. 43

<sup>110</sup> statkart.no

<sup>111</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s. 265

<sup>112</sup> Lov 13.juni 1997 nr. 44

derfor i salgsoppgaven opplyses om hvem som til enhver tid er den reelle eier av eiendommen.<sup>113</sup>

Det finnes flere typer ulike eierformer, hvor de vanligste er bolig med eget gårds- og bruksnummer, selveierleilighet, andelsleilighet og aksjeleilighet. Hva slags type eierforhold som foreligger, er relevant i henhold til disposisjonsretten over eiendommen, men også i forhold til innfrielse av fellesgjeld.<sup>114</sup>

Eierforholdet sier også noe hvilke rettigheter som ligger i grunnen. Dersom eiendommen ligger på festet grunn, eller eiendommen står på fremmed grunn med annen avtale enn festeavtale, skal megler opplyse om dette i salgsoppgaven.<sup>115</sup>

#### 3.3.4 Tinglyste forpliktelser

Eiendomsmeglerens oppgave er å gi interessenter et adekvat beslutningsgrunnlag i forhold til tinglyste forpliktelser, jf. § 6-7 (2) nr. 3, jf. § 6-7 (1).<sup>116</sup> Når det gjelder selve begrepet ”forpliktelser”, så er ikke dette definert i loven, jf. § 6-7 (2) nr. 3. Utvalget<sup>117</sup> legger til grunn at det ikke medfører noen realitetsendring ved at ”heftelser” erstattes med ”forpliktelser”. Forarbeidene til loven av 1989 får dermed anvendelse på forholdet og de legger således til grunn at begrepet omfatter pengeheftelser, bruksrettigheter, legalpanteheftelser, grunnbyrder eller løsningsrettigheter.<sup>118</sup> Utvalget legger så til grunn at det heller ikke etter den nye loven vil være nødvendig å gi opplysninger om eventuelle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommen og som skal slettes ved overdragelse.<sup>119</sup>

---

<sup>113</sup> Sandvik, *Eiendomsrett til fellesarealer*

<sup>114</sup> Wyller, *Boligrett* s. 30-31.

<sup>115</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89), s. 43

<sup>116</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*, s. 267

<sup>117</sup> NOU 2006: 1 s. 156

<sup>118</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89), s. 43

<sup>119</sup> NOU 2006: 1 s. 156

Med ”tinglyste” forpliktelser regner man med forhold som er registrert på eiendommen i grunnboken. Det er vanlig praksis i bransjen at eiendomsmeglere innhenter en såkalt pantattest (grunnboks utskrift), som gir oversikt over ulike heftelser som eventuelt foreligger på eiendommen. Når det gjelder rekkevidden av meglers undersøkelsesplikt ved innhenting og kontroll av grunnboks utskriften, så er ikke dette nærmere beskrevet i forarbeidene.

Det fremgår av § 6-7 annet ledd nr. 3 og nr. 10 at eiendomsmeglere skal innhente både tinglyste heftelser og reguleringsplaner. Her kan man spørre seg i hvilken grad meglerne plikter å lese disse i sammenheng.

En nærmest klassisk problemstilling her er i hvilken grad servitutter som er i konflikt med en senere vedtatt reguleringsplan, fremdeles kan gjøres gjeldende.<sup>120</sup> Verken servituttloven,<sup>121</sup> plan- og bygningsloven,<sup>122</sup> eller annen norsk lovgivning gir svar på denne problemstillingen. Konflikten kan eventuelt løses ved ekspropriasjon, avskipping eller omskipping, men der hvor dette ikke er mulig eller ønskelig, vil konflikten mellom den privatrettslige servitutt og den offentligrettslige planen settes på spissen. Rt. 2008 s. 484 illustrerer nettopp denne problemstillingen.

I dommen gjennomgår Høyesterett andre sentrale dommer på området fra tidlig på 1900-tallet og frem til nyere tid, hvor bl.a. disse sentrale dommene ble nevnt:

”Gjensidigedommen” Rt. 1995 s. 904 om forholdet mellom en negativ servitutt og reguleringsplan. Høyesterett kom her med en generell uttalelse om at servitutt måtte vike. ”Borteliddommen” Rt. 2002 s. 145: Her var spørsmålet om fortetting av et hytteområde i samsvar med en reguleringsplan kunne skje uavhengig av festekontrakter

---

<sup>120</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål* s. 268-269

<sup>121</sup> Lov 29. november 1968

<sup>122</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71

som forbød ytterligere utbygging i området. I Rt. 2004 s. 883 var spørsmålet om et tinglyst deleforbud var til hinder for tinglysning av en deleforretning. I avsnitt 83 i dommen fra 2008 oppsummerer Høyesterett rettstilstanden slik:

”Jeg finner på denne bakgrunnen at den helt generelle setningen i Gjensidigedommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes. På den annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort. De klareste tilfeller er det gitt eksempler på i Borteliddommen, nemlig hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servitutten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Utover dette er det vanskelig å stille opp noen mer presise retningslinjer.”<sup>123</sup>

Denne dommen er beskrivende for en del av de spørsmålene som kan komme opp, hvor ulovlig bruk i henhold til servitutter og lovlig utnyttelse i henhold til reguleringsplaner ikke lar seg kombinere. Hva det gjelder eiendomsmeglers ansvar i denne sammenheng, så kan det ikke kreves at megler skal utrede disse spørsmålene. Dommen gir således eksempel på at eldre, negative servitutter ikke kan anses bortfalt kun ut i fra deres alder eller bare fordi en senere reguleringsplan åpner for bruksutnyttelse i strid med servitutten.<sup>124</sup>

### 3.3.5 Tilliggende rettigheter

Under forrige punkt drøftet jeg opplysningsplikten og rekkevidden av tinglyste forpliktelser, jf. § 6-7 (2) nr. 3. Slike heftelser er rettigheter andre har på egen eiendom, mens med *tilliggende rettigheter* forstås rettigheter over annen eiendom, jf. § 6-7 (2) nr. 4. Som eksempler på slike rettigheter nevner forarbeidene til emgll. av 1989 ”sameieparter, ferdselsretter, allmenningsrett eller fiske- og jaktretter”.<sup>125</sup> Flere klare eksempler på tilliggende rettigheter til eiendom er garasjeplass, jf. Rt. 1999 s. 408, biloppstillingsplass,

---

<sup>123</sup> Rt. 2004 s. 883

<sup>124</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*, s 268-271

<sup>125</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

jf. klagesak 112/07, samt boder jf. klagesak 4/05.<sup>126</sup> Departementet legger til slutt til grunn at ved å opplyse om eventuelle tilliggende rettigheter i salgsoppgaven, vil man kunne unngå unødvendige konflikter om rettighetens karakter. Selv om selgeren av egeninteresse som regel opplyser kjøper og andre interessenter om eventuelle tilliggende rettigheter på eiendommen, så er selve poenget med at kravene skal nevnes spesielt i salgsoppgaven, at det ikke skal oppstå tvil om hvordan rettighetene er beskrevet for kjøperen.<sup>127</sup>

### 3.3.6 Grunnareal, bebyggelsens areal og angivelse av alder og byggemåte

Etter § 6-7 (2) pkt. 5 og 6 skal det i salgsoppgaven opplyses om fire faktaopplysninger: Grunnareal, bebyggelsens arealer, alder og byggemåte. At det skal opplyses om grunnarealer, følger av pkt. 5, mens det følger av pkt. 6 at det må opplyses om bebyggelsens arealer, alder og byggemåte. Av praktiske årsaker velger jeg her å drøfte disse under ett.

Det har oppstått mange konflikter omkring arealmålinger, noe som har medført nye regler for markedsføring av boligers areal. Det følger av *Bransjenormen for markedsføring av bolig*<sup>128</sup> - heretter kalt bransjenormen - at meglere og takstmenn må oppgi boligens bruksareal (BRA) og areal av de viktigste rommene (P-ROM), hvor de nye arealbegrepene forklares.<sup>129</sup>

I henhold til bransjenormen skal det i både salgsoppgaver og internettannonser oppgis samlet areal for P-ROM, samt en liste over hvilke rom som er inkludert. Spørsmålet er her om megler er ansvarlig etter § 6-7 (2) nr. 6 for at areal blir oppmålt etter de nye bransjenormeringsregler, jf. bransjenormen og NS 3940.

---

<sup>126</sup> Christina Lyngtveit-Peterson og Christian Bohne, *Praksis fra Reklamasjonsnemda*, s. 73

<sup>127</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

<sup>128</sup> [www.forbrukerombudet.no](http://www.forbrukerombudet.no)

<sup>129</sup> l.c.

Det følger verken uttrykkelig av lov eller forarbeider at bransjenormen skal legges til grunn, men forarbeidene til loven av 1989 uttalte at det er åpenbare fordeler med at ”arealangivelsene gjøres mest mulig enhetlige og sammenlignbare,” og forutsatte at ”standarden for areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940, legges til grunn”.<sup>130</sup> Eckhoff skriver i sin bok at ved å følge slike standardvilkår bidrar man til å skape en ensartet avtalepraksis, noe som også er et moment for at meglere bør sørge for at disse er brukt.<sup>131</sup>

Rettstilstanden om meglers ansvar for at areal blir oppmålt etter de nye bransjenormeringsregler er uklart. Juridisk teori konkluderer her med – under noe tvil – at megler plikter etter § 6-7 (2) nr. seks, er å sørge for at areal blir oppmålt etter bransjenormens regler.<sup>132</sup> Ut fra de overstående momenter - og under noe tvil – synes dette fornuftig.

Den andre problemstillingen ved meglers opplysningsplikt om bebyggelsens arealer er i hvilken grad megler er pliktig til å undersøke om arealmålingen er korrekt.<sup>133</sup> En sentral dom på dette området er ”Arealsviktdommen” i Rt. 2003 s. 612. Leiligheten var på 102 kvm, men den ble opplyst å være 112 kvm. Dommen illustrerer at ikke ethvert avvik mellom korrekt og målt areal vil være en mangel, jf. avhl. § 3-8 (1). Retten la således til grunn at den oppfatning en evt. kjøper får når han inspiserer leiligheten, vil være av vesentlig betydning for beslutningsgrunnlaget ved siden av opplysningen om arealet. Videre uttalte Høyesterett at en liten leilighet tåler mindre avvik enn en større leilighet, og at kvadratmeterprisen vil være viktig for de fleste kjøpere. Til slutt konkluderte Høyesterett

---

<sup>130</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

<sup>131</sup> Eckhoff, *Rettskildelære* s. 257

<sup>132</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*, s. 274

<sup>133</sup> l.c

med at det i den forliggende sak dreide seg om et avvik på 8,9 %, noe som ”klart” utgjorde at leiligheten hadde en mangel.<sup>134</sup>

I henhold til praksis fra Reklamasjonsnemnda foreligger det et stort antall saker om *bebyggelsens arealer* jf. for eksempel klagesak 161/05, og om *arealavvik* jf. for eksempel klagesak 36/07. Disse er gode illustrasjoner på hva som anses å ligge innenfor meglers opplysningsplikt, og når megleren har brutt sin informasjonsplikt.

Med utgangspunkt i ”Arealviktdommen” og praksis fra Reklamasjonsnemnda må det kunne antas at § 6-7 annet ledd nr. 6 er overtrådt dersom ”megleren hadde et konkret grunnlag for å reagere på arealmålingen”.<sup>135</sup>

Når det gjelder *bebyggelsens alder* og *byggemåte*, har ikke nemnda truffet noen avgjørelser om dette.<sup>136</sup> Det fremgår av forarbeidene til loven av 1989 at det med *byggemåte* menes de mest sentrale opplysningene om hvordan bygningene er oppført, eksempelvis antall etasjer, loft/kjeller, materialer etc. Videre legger departementet til grunn at selv om opplysningene vedrørende areal, alder og byggemåte ikke alltid er like sikre, så vil det som regel være tilstrekkelig at megleren oppgir omtrentlige angivelser, så lenge denne uklarheten uttrykkelig fremgår av salgsoppgaven.<sup>137</sup>

### 3.3.7 Adgangen til utleie

Det fremgår av emgll. § 6-7 annet ledd nr. 7, at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om ”eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål”.

---

<sup>134</sup> Rt. 2003 s. 612

<sup>135</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*, s. 274

<sup>136</sup> Christina Lyngtveit-Peterson og Christian Bohne, *Praksis fra Reklamasjonsnemnda*, s. 79

<sup>137</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

Det første spørsmålet er hva som ligger i begrepet ”adgang”. Departementet legger her til grunn at det med ”adgang” menes at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen eller deler av eiendommen, oppfyller offentligrettslige krav til utleieenheter. De begrunner dette med at disse opplysningene vil for mange boligkjøpere være praktisk viktig informasjon, spesielt med tanke på kjøpers vurdering av egen finansiering. Departementet legger således til grunn at det dermed bør forventes at megler gir konkrete opplysninger om utleieadgang.<sup>138</sup>

Det neste spørsmålet blir således hva som ligger i begrepet ”offentligrettslige krav”. Departementet legger her til grunn at uttrykket "offentligrettslige krav" omfatter et så bredt spekter av offentlige krav til eksisterende boliger og boliger under oppføring, at et krav til at salgsoppgaven skal opplyse om eiendommens alle rom oppfyller slike krav, vil stille for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen. På bakgrunn av dette legger departementet her til grunn at opplysningsplikten ikke innebærer noen plikt til å opplyse om offentligrettslige krav generelt.<sup>139</sup>

I denne sammenheng ble det av utvalget lagt til grunn, at meglers opplysningsplikt vedrørende offentligrettslige krav, skal reguleres etter den generelle regelen om meglers opplysningsplikt, jf. § 6-7 første ledd.<sup>140</sup> Jeg kommer således tilbake til dette under drøftelsen av *Offentligrettslig krav til eiendommen og dens tekniske tilstand* i pkt. 3.4.6 i avhandlingen.

### 3.3.8 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ved lovforberedelsen ble det enstemmig vedtatt å innføre krav om at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. § 6-7 annet ledd nr. 8. Begrunnelsen for innføring av minstekravet er blant annet at dersom kjøper ikke får

---

<sup>138</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 160

<sup>139</sup> l.c

<sup>140</sup> NOU 2006: 1 s. 121



opplyst om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil ikke kjøper få noen indikasjon på om bygget er godkjent, eller om det gjenstår arbeider på eiendommen. Utvalget legger også til grunn at det ikke er noen særlig komplisert prosedyre å fremskaffe ferdigattester fra kommunen.<sup>141</sup> I Oslo kan man enkelt fremskaffe ferdigattest ved å bestille disse direkte fra nettstedet ferdigattest.net, mens man i resten av Norge henvender seg til plan- og bygningsetaten i den aktuelle kommune.<sup>142</sup>

Det følger imidlertid av plan- og bygningslovens § 99 første ledd at kommunen skal utstede ferdigattest dersom tiltaket er i samsvar med tillatelse og gjeldende bestemmelser. Ettersom det i tidsrommet før 1924 og i tidsrommet mellom 1987 til 1997, ikke var obligatorisk med bygningskontroll i kommunene, er det mange byggetiltak fra disse periodene som derfor er uten ferdigattest. Selv om kommunen har utstedt ferdigattest på tiltaket, vil kommunen ikke ha noen garanti mot at det blir foretatt endringer etter at ferdigattesten er utferdiget. I tillegg er det slik at kommunen heller ikke fysisk kontrollerer alle bygg. Disse to elementene kan medføre at det vil kunne foreligge avvik mellom ferdigattesten og selve bygget.<sup>143</sup> Spørsmålet her er i hvilke tilfeller megler har en plikt til å foreta undersøkelser, om bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen.

I en nylig avsagt dom fra Borgarting Lagmannsrett (LB-2009-127711) var det spørsmål om erstatningsansvar for en megler i forbindelse med salg av en loftsleilighet. Selger hadde bygd ut loftsleiligheten i strid med tegninger som det var gitt midlertidig brukstillatelse på grunnlag av. Kjøper hadde i tillegg bedt om å få inn et forbehold om ferdigattest i kjøpekontrakten, men dette ønsket ikke selger. Lagmannsretten la til grunn at megler burde ha undersøkt om tegningene han hadde sett, var de godkjente tegningene. I tillegg la de til grunn at han også burde ha gått med på kjøpers ønske om forbehold om ferdigattest.

---

<sup>141</sup> l.c

<sup>142</sup> <http://ferdigattest.net/>

<sup>143</sup> NOU 2006: 1 s. 121-122

Lagmannsretten kom til at megler hadde utvist uaktsomhet ved utførelsen av sitt oppdrag. Dommen viser at megler har en plikt til å foreta undersøkelser hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, når det foreligger slike omstendigheter som fremgår av dommen. Megleren hadde her sett de nye tegningene, og burde derfor undersøkt om de var godkjente.<sup>144</sup>

Når det gjelder meglers undersøkelsesplikt vedrørende ferdigattesters gyldighet, så legger utvalget til grunn at megleren ikke har noen *generell* undersøkelsesplikt hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten. På den annen side anfører de at dersom det foreligger ”åpenbare” misforhold, som for eksempel ved en gammel ferdigattest hvor megler ser eller vet at det er foretatt nyere tiltak som krever ny ferdigattest, har megler en plikt til å si ifra.<sup>145</sup> Lovens forarbeider er her i samsvar med rettspraksis på området. Jeg legger således til grunn at megler har en utvidet undersøkelsesplikt ved ferdigattesters gyldighet, dersom det foreligger slike ”åpenbare” forhold som nevnt.

### 3.3.9 Ligningsverdi og offentlige avgifter

Det følger av ordlyden i emgll. § 6-7 annet ledd nr. 9, at megleren plikter å opplyse om eiendommens ligningsverdi og offentlige avgifter. Ligningsverdien har betydning for kjøperens skattemessige forhold, og gir normalt sett ikke noen særlig veiledning om boligens salgsverdi. Med offentlige avgifter siktes det til avfallsgebyr, feieravgift og årsavgift for vann og avløp. Forarbeidene til loven av 1989 legger således eksplisitt til grunn at offentlige avgifter ikke omfatter *eiendomsskatt*, men at det i noen tilfeller kan være naturlig å opplyse om at eiendommen ligger innenfor et område med kommunal eiendomsskatt. Kjøperen må selv gjøre seg kjent med regler av denne karakter.<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> LB-2009-127711

<sup>145</sup> NOU 2006: 1 s. 122

<sup>146</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43-44

I Klagesak 93/08 anførte klageren at innklagde hadde forsømt seg ved å ikke opplyse at de måtte svare eiendomsskatt ved å eie boligen. Reklamasjonsnemnda kom til at utgangspunktet om at kjøperen selv måtte gjøre seg kjent med om eiendommen ligger i et område hvor det utskrives eiendomsskatt, ikke kunne fravikes i saken. Nemnda la til grunn at det ikke kunne etableres en alminnelig undersøkelses- og opplysningsplikt om forhold som lovforarbeidene<sup>147</sup> sier uttrykkelig at kjøper selv må gjøre seg kjent med, jf. emgll. av 1989 § 3-7 og § 3-1. Videre går det frem av saken at regelen i eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-6 nr. 7 er videreført i eiendomsmeglingsloven 2007 § 6-7 (2) nr. 9. Klagenemnda konkluderte så med at ved å opplyse i salgsoppgaven at fellesutgiftene inkluderer kommunale avgifter, hadde innklagede oppfylt sin opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven. Klageren fikk ikke medhold.<sup>148</sup>

### 3.3.10 Forhold til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen

Megleren skal opplyse om forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett, jf. § 6-7 annet ledd nr. 10. Hvilke planer det her siktes til, fremgår av forarbeidene<sup>149</sup> til emgll. av 1989, hvor de sier at slike *planer* i første rekke må omfatte reguleringsplaner. Videre legger de til grunn at også kommuneplan og fylkesplan bør omfattes, særlig dersom det aktuelle område ikke er regulert.<sup>150</sup>

Det sentrale spørsmålet her er hva som ligger i begrepet *endelige* offentlige planer. Her anfører forarbeidene at den absolutte opplysningsplikten etter annet ledd nr. 10, kun gjelder for endelige planer. Når det gjelder ikke endelige offentlige planer - såkalte *planforslag* - så er det fastslått i forarbeidene at opplysningsplikten omkring slike planforslag eventuelt må følge av den generelle opplysningsplikten i § 6-7 første ledd første punktum.<sup>151</sup> Jeg

---

<sup>147</sup> l.c

<sup>148</sup> Klagesak 93/08

<sup>149</sup> NOU 1987: 14 s. 74, jf. Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

<sup>150</sup> l.c

<sup>151</sup> NOU 2006: 1 s. 121 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 186

kommer tilbake til denne problemstillingen under drøftelsen av hovedregelen om meglers opplysningsplikt i pkt. 3.4.6.

#### 3.3.11 Spesifikasjon av faste, løpende kostnader

Det fremgår av § 6-7 annet ledd nr. 11 at salgsoppgaven skal inneholde en ”spesifikasjon av faste løpende kostnader”. Her må det tilføyes at for visse boligformer gjelder også reglene i tredje ledd, jf. § 6-7 tredje ledd og fjerde ledd, jf. § 1-2 annet ledd nr. 3.

Spørsmålet er her hva som regnes som *faste løpende kostnader*. Lovens ordlyd gir ikke noe klart svar på dette. Det er også begrenset med forarbeider til denne bestemmelsen. Det ser heller ikke ut som om det foreligger noen avgjørelser fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester som er illustrerende for dette.

Juridisk teori legger her til grunn at ”En naturlig språklig forståelse av uttrykket ’faste løpende kostnader’ innebærer at det skal angis månedlige eller kvartals vise utgifter som knytter seg til eiendommen. F.eks. for leiligheter vil dette være de månedlige fellesutgiftene. Når loven krever at det skal gis en ’spesifikasjon’ over faste løpende kostnader, innebærer det at megleren må sette opp en oversikt over hva de faste løpende kostnadene dekker. Av spesifikasjonen må det fremgå hvilke kostnader som faktureres utenom de ordinære felleskostnadene”.<sup>152</sup> Jeg tar således utgangspunkt i denne tolkningen av lovens ordlyd, da jeg ikke kan se at det foreligger noen andre relevante rettskilder på området.

#### 3.3.12 Totalkostnader

Bestemmelsene i § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 er nye i eiendomsmeglingsloven og omhandler prisopplysninger for eiendommen, hvor nr. 12 gjelder når kjøpesum er fastsatt, mens nr. 13 gjelder når kjøpesum ikke fastsatt. Ved utarbeidelsen av bestemmelsene la departementet til grunn at ”Det er en viktig forutsetning for virksom konkurranse og

---

<sup>152</sup> Tore Bråthen, *Kommentarer til eiendomsmeglingsloven*, Rettsdata (online) note 224

derigjennom effektiv ressursbruk at forbrukerne har tilstrekkelig oversikt over priser og vilkår i markedet til å treffe fornuftige kjøpsbeslutninger ut fra sine behov og sin økonomi. God informasjon til markedsaktørene om priser og andre relevante forhold bidrar til at prisene skal kunne holde et riktig nivå. Åpenhet om priser og forretningsvilkår i de ulike markedene er viktig også ut fra en forbruker politisk synsvinkel, blant annet ved at forbrukerne gjennom god prisopplysning vil kunne unngå å kjøpe produkter de mener er for høyt priset. Det er sluttsummen kunden skal betale som er avgjørende for hvor godt tilbudet er”.<sup>153</sup>

Avslutningsvis legger forarbeidene til grunn at det er viktig at prisinformasjonen må være så korrekt som mulig, og at avgiftene spesifiseres.<sup>154</sup>

### 3.3.13 Meglers vederlag

Eiendomsmeglingslovens § 6-7 annet ledd nr. 14 sier at det skal fremgå av salgsoppgaven hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2, som gjelder oppdragstakers vederlag.

Spørsmålet her er hva begrepet ”vederlag” skal omfatte i denne sammenheng. I følge forarbeidene omfatter bestemmelsen både meglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med megleroppdraget. I sin begrunnelse legger departementet til grunn at det er særlig hensiktsmessig at interessenter blir kjent med om eiendommens vederlag er provisjonsbasert eller ikke.<sup>155</sup>

Kredittilsynets Rundskriv fra 2007 legger i sin tolkning til grunn at det må opplyses både om vederlagsform, sats og beløp.<sup>156</sup> Og i brev fra Kredittilsynet om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt fremgår det at ”hensynet bak bestemmelsen er å

---

<sup>153</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s 160

<sup>154</sup> l.c

<sup>155</sup> l.c

<sup>156</sup> Kredittilsynets Rundskriv 34/2007 (online) punkt 9.3

synliggjøre meglers egen motivasjon i det enkelte oppdrag. En har her særlig funnet det hensiktsmessig at interessenter til eiendommer er kjent med om meglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke. Det samme må antas å gjelde ved såkalte «no cure - no pay» avtaler. I denne sammenhengen vil det også være interessant for potensielle kjøpere å kjenne meglerforetakets egenmotivasjon for at handel kommer i stand. For å kunne vite dette, må det opplyses om hva som er avtalt om meglers vederlag dersom handel ikke er kommet i stand”.<sup>157</sup>

Et annet spørsmål er om bestemmelsen er begrenset til å kun gjelde dersom handel kommer i stand. Kredittilsynet legger her til grunn at reglenes formål taler for å tolke bestemmelsen slik at det skal opplyses om hva som er avtalt om meglers vederlag, dersom handel ikke er kommet i stand. Videre anfører Kredittilsynet at det nevnte hensyn ikke i like stor grad kan gjøres gjeldende, når det gjelder opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag ved oppsigelsestilfeller. De kommer derfor her til at eiendomsmeglingsforetak ikke plikter å innta opplysninger om dette i salgsoppgaven.<sup>158</sup>

Avslutningsvis må det her legges til grunn at ved å innføre større åpenhet om meglers vederlag, vil det kunne bidra til ”økt bevissthet om vederlagsstrukturens betydning for meglers insentiver, og økt konkurranse meglerforetakene i mellom”.<sup>159</sup>

#### 3.3.14 Særlig om seksjonerte leiligheter, borettslag, sameier mv.

Ved formidling av aksje- og andelsleiligheter samt seksjonerte eiendommer, foreligger det ytterligere krav til hva salgsoppgaven må inneholde enn hva som fremgår av annet ledd. Det følger av § 6-7 tredje ledd ved formidling av aksje- og andelsleiligheter så skal salgsoppgaven inneholde ytterligere seks punkter for å oppfylle lovens krav, jf. § 1-2 annet ledd nr. 3. Når det gjelder formidling av sameieandeler og eierseksjoner er det i § 6-7 fjerde

---

<sup>157</sup> Finanstilsynet, Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt (online) 24.06.2008

<sup>158</sup> l.c

<sup>159</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 137

ledd bestemt at nr. én, fem og seks skal gjelde for disse. Begrunnelsen for denne utvidelsen av opplysningsplikten, er at dette er opplysninger som normalt sett er av stor betydning for interessentene.<sup>160</sup>

Etter § 6-7 tredje ledd nr. 1 og nr. 2 skal: ”lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,” samt ”separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,” fremgå av salgsoppgaven ved salg av borettslag- og aksjeleiligheter. Ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner gjelder ikke nr. 2 om ”separat beregning av månedlige felleskostnader etter eventuell avdragsfri periode”, jf. § 6-7 (4).

Det fremgår ikke klart av ordlyden at selve fellesgjelden skal oppgis, men det fremgår her av forarbeidene at intensjonen har vært at størrelsen på eventuell fellesgjeld skal oppgis i salgsoppgaven.<sup>161</sup> Departementet legger så til grunn at det også skal opplyses om vedtatte kostnadsøkninger som ennå ikke er effektuert. Videre kan meglers opplysningsplikt etter omstendighetene også medføre, at det må opplyses om særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader, selv om disse ikke er fastsatt.<sup>162</sup>

Et annet spørsmål er om størrelsen på *andre* faste kostnader ved borettslagsleiligheter skal fremgå av salgsoppgaven. Her legger utvalget til grunn at ”det av salgsoppgaven skal fremgå størrelsen på eventuelle andre faste kostnader som følger borettslagsboliger mv. Eksempel på slike kostnader er kabel-TV eller trappevask som faktureres utenom de ordinære felleskostnadene”.<sup>163</sup>

---

<sup>160</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>161</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>162</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 153-154

<sup>163</sup> NOU 2006: 1 s. 120-121, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 153-154

Avslutningsvis må det under denne drøftelsen fastslås at megleren ikke kan anses å være ansvarlig for eventuelle avvik fra de opplyste felleskostnadene, dersom avviket kan føres tilbake til noe som megleren ikke har kontroll over, som for eksempel renteøkninger eller disposisjoner som i regi av borettslaget.<sup>164</sup>

Etter § 6-7 (3) nr. 3 skal det i salgsoppgaven gis ”opplysninger om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet”. Denne bestemmelsen gjelder ikke for sameieandeler og eierseksjoner, jf. § 6-7 (4).

Utvalget foreslo egentlig at denne problemstillingen skulle løses etter § 6-7 første ledd, men Forbrukerombudets forslag ble her lagt til grunn og inntatt som minstekrav i § 6-7 (3) nr. 3.<sup>165</sup> Bestemmelsene her må forstås på bakgrunn av at det i den senere tid er blitt formidlet et betydelig antall borettslagsleiligheter med lavt innskudd og høy fellesgjeld – såkalte lavinnskuddsboliger. Formålet med å innføre bestemmelsene er å pålegge eiendomsmeglerne å oppgi hva de reelle kostandene vil bli, både når boligen selges og når avdragene på lånene begynner å løpe.<sup>166</sup> Begrunnelsen for bestemmelsen må også her ses på bakgrunn av at det ble solgt et stort antall lavinnskuddsboliger på den tiden da loven ble utformet. En vesentlig problemstilling var her er om det ved borettslags- og aksjeleiligheter skal opplyses om det er tegnet forsikring mot manglende betaling av felleskostnader. Om dette uttalte utvalget på s. 120 at: ”Denne problemstillingen er særlig aktuell for frittstående borettslag som ikke er med i fond som sikrer mot husleietap. Utvalget vil ikke foreslå en uttrykkelig plikt til å opplyse om hvorvidt slik forsikring foreligger, men mener at det etter omstendighetene kan følge av meglers opplysningsplikt at dette skal gjøres.”<sup>167</sup> Kredittilsynet la således til grunn at dersom borettslaget ikke er tilknyttet noen

---

<sup>164</sup> Tore Bråthen, *Kommentarer til eiendomsmeglingsloven*, Rettsdata (online) note 29

<sup>165</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 158.

<sup>166</sup> NOU 2006: 1 s. 120, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007)

<sup>167</sup> NOU 2006: 1 s. 120-121, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 153-154.



sikringsordning, skal megler opplyse om at andelshavere vil kunne bli ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, og dersom det er usolgte andeler i borettslaget, så vil også disse fellesutgiftene bli utlignet på de øvrige andelshaverne.<sup>168</sup>

I dag er denne problemstillingen løst ved at det følger av emgll. § 6-7 tredje ledd nr. fire at det skal gis ”opplysninger om borettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene”. I denne forbindelse må det her tilføyes at det har blitt utarbeidet en lovbestemmelse i borettslagsloven<sup>169</sup> med ikrafttredelse 1. januar 2013 som skal sørge for ”sikring mot tap av felleskostnader” jf. § brl. § 5-26.

Etter emgll. § 6-7 tredje ledd pkt. 5 skal det opplyses om ”relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen” i salgsoppgaven. Og etter nr. 6 skal det også opplyses om ”vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker” i salgsoppgaven. Disse opplysningene gjelder både for borettslag- og aksjeleiligheter, og for sameieandeler og eierseksjoner, jf. § 6-7 fjerde ledd.

### 3.3.15 Adgangen til bruk av vedlegg til salgsoppgaven

Spørsmålet her er hvilke opplysninger som skal inntas i selve salgsoppgaven, og hvilke opplysninger som kun trenger å fremgå av vedlegg til salgsoppgaven. Det fremgår av forarbeidene at bestemmelsen kan virke noe uklar i henhold til adgangen til bruk av vedlegg og hvilke opplysninger som skal i salgsoppgaven. Om dette sier utvalget: ”Det kan være nyttig med vedlegg til salgsoppgaven, men de *uttrykkelig lovpålagte minimumsopplysningene* må inntas i selve salgsoppgaven, ikke bare i vedleggene.

---

<sup>168</sup> Finanstilsynet, *Resultat av Kredittilsynets stedlige tilsyn i Oslo og Bodø 2008 (online)* s. 2.

<sup>169</sup> Lov 6. juni 2003 nr. 39

Megleren må som profesjonell mellommann bruke sin kunnskap til å trekke ut relevante opplysninger i vedleggene og skrive disse inn i salgsoppgaven.”<sup>170</sup> Det foreligger dermed liten tvil om at minstekravene i annet til fjerde ledd må tas inn i selve salgsoppgaven, noe som også følger direkte av lovens ordlyd, jf. § 6-7 annet og tredje ledd. Spørsmålet er således i hvilket omfang opplysningene skal tas inn. Utvalget legger således til grunn at det må legges vekt på at salgsoppgaven er oversiktlig, og ”uten unødig detaljinformasjon”.<sup>171</sup> Megleren må vurdere om opplysningene skal inn i salgsoppgaven eller som vedlegg ut i fra opplysningenes omfang og karakter. En annen ting er at det ofte blir utarbeidet salgsoppgave før alle opplysninger er innhentet. Her legger utvalget til grunn at lovens klare hovedregel er at en eiendom ikke skal legges ut for salg før alle opplysninger er innhentet og fullstendig salgsoppgave er utarbeidet. I tilfeller det tar uforholdsmessig lang tid å innhente visse opplysninger, kan imidlertid megleren vurdere om det er forsvarlig å lage en salgsoppgave hvor det fremkommer at opplysningene er under innhenting og at interessenter bes kontakte megler for mer informasjon. Utvalget legger således til grunn at dette kun kan gjøres i unntakstilfeller og hvor de relevante opplysninger fremkommer av prospektet. Her må man se hen til emgll. § 6-7 annet punktum: ”Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette”. Her må det tilføyes at kravet til meglers aktsomhet skjerpes i disse tilfellene hvor salgsoppgaven lages før alle opplysninger er innhentet.<sup>172</sup>

---

<sup>170</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>171</sup> l.c

<sup>172</sup> NOU 2006: 1 s. 120

### 3.4 Den generelle regelen om meglers undersøkelses- og opplysningsplikt

#### 3.4.1 Innledning

Eiendomsmeglingsloven av 2007 trådte i kraft 1. januar 2008 med nye bestemmelser om eiendomsmeglernes opplysningsplikt. Som nevnt innledningsvis var det behov for ny lovgivning på området, og om dette skriver utvalget på s. 118: "Sett hen til den store betydning relevante opplysninger har for partene i handelen og markedets virkemåte, mener utvalget at meglerens plikt til å gi opplysninger om eiendommen bør presiseres klarere enn i emgll. § 3-1. Det er her naturlig å se hen til hvordan selgers opplysningsplikt er regulert i avhendingslova og bustadoppføringslova." <sup>173</sup> Departementet sluttet seg til utvalgets vurderinger, men la her til grunn at opplysningsplikten skulle være nedfelt i en ny samlet bestemmelse i emgll. § 6-7.

Lovutvalget la i sin vurdering til grunn at man ved vurderingen av hovedregelen om kjøpers forventninger i eiendomsmeglingsloven, måtte ta utgangspunkt i normen i avhendingslova<sup>174</sup>, jf. bustadoppføringslova<sup>175</sup>. <sup>176</sup> Bestemmelsen i emgll. § 6-7 første ledd innebærer altså en utvidelse av informasjonsansvaret i forhold til tidligere gjeldende rett, og det er denne bestemmelsen jeg skal behandle her. <sup>177</sup>

#### 3.4.2 Hovedregelen

Innledningsvis under pkt. 3.1 i avhandlingen har jeg lagt til grunn at bestemmelsene i emgll. § 6-7 annet og tredje ledd om minstekravene ikke er uttømmende, da innholdet i

---

<sup>173</sup> ibid. s. 118

<sup>174</sup> Lov 3. juli 1992 nr. 93

<sup>175</sup> Lov 13. juni 1997 nr. 43

<sup>176</sup> NOU 2006:1 s. 119

<sup>177</sup> Torsteinsen, TFEi 2008/2 s. 189

opplysningsplikten må ses i sammenheng med hovedregelen i første ledd. Som en følge av dette vil oppgaven nå være å undersøke om det i tillegg til minstekravene foreligger slike særskilte forhold knyttet til det konkrete oppdrag som megler er pliktig til å opplyse om, jf. § 6-7 første ledd.

Hovedregelen om meglers informasjonsansvar fremgår av emgll. § 6-7 første ledd første punktum. Bestemmelsen gir uttrykk for oppdragstakers alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt, og kan nærmest ses på som en spesialregulering av kravet til god meglerskikk i henhold til opplysningsplikten om eiendommen.<sup>178</sup>

Den varierende bruken av begrepene undersøkelses- og opplysningsplikt i dagens lov kan til tider virke noe forvirrende. Den forrige eiendomsmeglingslov av 1989<sup>179</sup> gjorde et klart skille mellom uttrykkene ved å ha to separate bestemmelser i § 3-6 om *Kjøperens krav på opplysninger* og i § 3-7 om *Meglerens undersøkelsesplikt*. I dagens lov er disse bestemmelsene samlet i en felles paragraf, og ved å lese ordlyden og forarbeidene i sammenheng fremgår det nokså klart at hovedregelen i § 6-7 (1) består av ”pliktene til å innhente, kontrollere og formidle relevant informasjon om eiendommen”.<sup>180</sup> Hovedregelen består altså av tre elementer som alle er avgjørende for å oppfylle lovgivers forventninger.

Bestemmelsen innebærer at det nå er lovfestet en generell regel om meglers plikt til å gi opplysninger om eiendommen, hvor hovedpoenget er å tydeliggjøre at plikten til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven. I tillegg har siktemålet vært å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt.

---

<sup>178</sup> l.c

<sup>179</sup> Lov 16. juni 1989 nr. 53

<sup>180</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 243 flg.

Ved utarbeidelsen av den nye eiendomsmeglingsloven la departementet<sup>181</sup> la i sin vurdering til grunn at det måtte gjøres en avveining av de grunnleggende hensyn bak lovgivningen. Selv om det var bred enighet om hvilke grunnleggende hensyn som burde vektlegges, var det uenigheter på en rekke punkter om hvordan enkeltspørsmål best burde reguleres eller løses. Det store antall dissenser i lovutvalget og høringsinstansen viser nettopp dette. Årsaken kan være at de grunnleggende hensyn om en sikker og ordnet omsetning, god og uavhengig bistand for begge parter og en mest mulig effektiv omsetning, i noen tilfeller vil stå i konflikt med hverandre. Som illustrasjon kan her nevnes at dersom man setter inn en rekke tiltak som vil øke meglerens kompetanse, vil også kostnadene ved eiendomsmegling øke. Der hvor slike konflikter mellom de ulike hensyn har oppstått, har departementet lagt til grunn at de gjennomgående har lagt avgjørende vekt på hensynet til en ”sikker og ordnet omsetning av fast eiendom”.<sup>182</sup>

Den nye loven har tatt sikte på å bidra til større trygghet for forbrukerne og til å skape større ryddighet i eiendomsmeglerbransjen. Endringene har i hovedsak gått ut på sikre at både kjøper og selger får en god og uavhengig bistand.

I praksis kommer eiendomsmeglers plikt til å bidra til fremskaffelse av opplysninger om eiendommen ofte på spissen der kjøper hevder at han eller hun ikke har fått de opplysninger som skulle vært gitt.<sup>183</sup> I den forbindelse må man se hen til omfanget av meglers opplysningsplikt, samt rekkevidden av hva som ligger i kravet om hva kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om. Det fremgår av forarbeidene at eiendomsmegleren må foreta en vurdering av kjøperens forventninger om informasjon om eiendommen, og sørge for å innhente, kontrollere og videreformidle relevante opplysninger, for at kravet om å gi kjøperen opplysninger denne har grunn til å regne med å få skal anses å være oppfylt. Bestemmelsen innebærer at det nå er lovfestet en generell

---

<sup>181</sup> Ot.prp.16 (2006-2007)

<sup>182</sup> Ot.prp.16 (2006-2007) s. 11 flg.

<sup>183</sup> NOU 2006: 1 s. 117

regel om meglers plikt til å gi opplysninger om eiendommen, hvor hovedpoenget er å tydeliggjøre at plikten til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven. I tillegg er siktemålet å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt.<sup>184</sup>

Videre legger utvalget til grunn at dersom den aktuelle kjøper har særskilte behov, har megleren plikt til å ta dette i betraktning såfremt han har fått kunnskap om dette på forhånd. Meglers opplysningsplikt er altså ifølge forarbeidene en forhåndsvurdering, der vurderingen av hvilke opplysninger megler forventer at kjøperen regner med å få og som kan ha betydning for avtalen, må foretas før transaksjonen sluttes.<sup>185</sup>

Selv om både selger og megler i utgangspunktet har opplysningsplikt, er det imidlertid ikke gitt at deres opplysningsplikt strekker like langt i alle tilfeller. Meglerens opplysningsplikt må ses i lys av hans rolle som mellommann. For det første har ikke megler bebodd den aktuelle eiendommen, og det vil dermed kunne være omstendigheter ved eiendommen som selgeren vil kunne ha opplysningsplikt om, uten at det samme gjelder for megleren. På den annen side må megleren likevel sies å ha opplysningsplikt dersom han skulle ha kjennskap til slike omstendigheter. Utvalget legger også til grunn at selger er meglers primære kilde til informasjon om eiendommen, og at megleren derfor bør bruke en god del ressurser på å innhente relevant informasjon fra selgeren. For å sikre megleren bevis i forhold til hvilke opplysninger selger har gitt til megleren, foreligger det en relativt etablert ordning i bransjen med såkalte egenerklæringsskjemaer som selger fyller ut i forbindelse med oppdragsavtalen. Men her må det tilføyes at selv om selger er førstehåndskilde for mye av informasjonen om eiendommen, kan ikke megler ansvarsfritt videreformidle informasjonen fra selger uten først å kontrollere opplysningene. I tillegg bør også megleren sørge for dokumentasjon av hvilke opplysninger som er gitt til kjøper.<sup>186</sup>

---

<sup>184</sup> ibid. s. 118

<sup>185</sup> ibid. s. 118 flg.

<sup>186</sup> ibid. s. 119 flg.

Det nærmere innholdet i den nye § 6-7 (1) er ikke presisert i loven, i motsetning til reguleringen av minstekravene i annet til fjerde ledd. Hovedregelen i første ledd første punktum er som sagt en utvidelse av meglers alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt, og problemstillingen her er rekkevidden av meglers opplysningsplikt når det gjelder opplysninger som ikke er inntatt under ordlyden i lovens minstekrav i annet ledd til fjerde ledd, men som allikevel følger den utvidede opplysningsplikten etter hovedregelen. De nærmere detaljene til virkeområdet for § 6-7 (1) er kommet til uttrykk i de enkelte konkrete spørsmål under lovforberedelsen.

Under lovforberedelsen var spørsmålene omkring opplysningsplikten av *utinglyste heftelser, aktuelle nabovarsler, planforslag, offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand, samt offentligrettslige pålegg* de sentrale temaer, og det er disse som i det følgende skal behandles her.<sup>187</sup> Til slutt skal jeg kort redegjøre for unntaksregelen i § 6-7 første ledd annet punktum.

### 3.4.3 Utinglyste forpliktelser

Problemstillingen her er meglers opplysningsplikt vedrørende *utinglyste forpliktelser*.

Ovenfor i pkt. 3.3.4 har jeg redegjort for meglers opplysningsplikt når det gjelder de *utinglyste forpliktelser*, jf. § 6-7 annet ledd nr. 3. En utinglyst forpliktelse kan for eksempel være tilfelle hvor en nabo hevder å ha en veirett etter avtale med tidligere eier.<sup>188</sup>

Under lovforberedelsen til den nye loven la departementet<sup>189</sup> til grunn at plikten til å fremlegge opplysninger om utinglyste heftelser skulle reguleres av meglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt, jf. § 6-7 første ledd. Departementet begrunnet dette med at det etter omstendighetene ville kunne være ”uforholdsmessig vanskelig” for

---

<sup>187</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 251

<sup>188</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* s. 263

<sup>189</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007)

megleren å fremskaffe opplysninger om utinglyste forpliktelser. På side 251 uttaler de at: ”Nettopp det at opplysningene ikke er tinglyst, gjør at dokumentasjon for slike opplysninger kan være vanskelig tilgjengelig. Det kan for eksempel gjelde servitutter eller hevdede rettigheter av forskjellig slag, som ikke er tinglyst. Særlig der slike rettigheter har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold, vil det være vanskelig for megler, og i mange tilfeller selger, å gi en uttømmende redegjørelse for dem”.

Ved vurderingen av hvor grensen går for hva som følger av opplysningsplikten og kravet til god meglerskikk legger departementet til grunn at ettersom slike opplysninger vil kunne ha stor betydning for kjøper av eiendommen, må megleren strekke seg langt for å finne ut av om det foreligger slike ikke-tinglyste forpliktelser.<sup>190</sup>

Også her får forarbeidene<sup>191</sup> til loven av 1989 anvendelse. De anfører at megleren ofte vil være avhengig av informasjon fra selger når det gjelder slike utinglyste forpliktelser. Videre legger de til grunn at dersom megleren har, eller bør ha mistanke om at det hviler flere utinglyste heftelser på eiendommen enn det selger har fortalt, så må han undersøke dette nærmere. Denne plikten vil også eventuelt følge av § 6-7 første ledd. Dersom megleren har mistanke om ulovlige forhold ved bruksendringer eller ombygginger, følger det her av forarbeidene at den samme undersøkelsesplikten må legges grunn.

Avslutningsvis må det således legges til grunn at megleren har en plikt til å si fra dersom han skjønner at kjøperens planlagte bruk vil være i strid med de regler som gjelder for eiendommen, men at det likevel ikke generelt sett kreves uttrykkelige opplysninger om eiendommens lovlige bruk.<sup>192</sup>

---

<sup>190</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007), s. 59-60

<sup>191</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 43

<sup>192</sup> l.c



#### 3.4.4 Aktuelle nabovarsler

Det følger av hovedbestemmelsen i nabolovens<sup>193</sup> § 2 at ”ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom”. Når noen ønsker å gå i gang med tiltak som kan være til slik skade på naboeiendom, må man varsle naboene på forhånd, jfr. nabol. § 6 (1). Naboloven har således utfyllende bestemmelser om når det må gis nabovarsel ovenfor naboer om planlagt byggevirkksomhet eller lignende. Når det gjelder meglers opplysningsplikt vedrørende aktuelle nabovarsler, synes det ikke å eksistere noe sentralt register over hvilke eiendommer det er sendt nabovarsler til. Det er heller ikke gitt noe pålegg til kommunene om å offentliggjøre slike nabovarsler for allmenheten. Utvalget<sup>194</sup> fremhevet i forbindelse med drøftelsen av offentligrettslige pålegg at dersom selger har mottatt aktuelle nabovarsler hva angår tiltak på naboeiendom, må det samme utgangspunkt som for de offentligrettslige pålegg legges til grunn. Dette betyr at selger også her er den primære kilde til opplysninger vedrørende nabovarsler, og at megler derfor alltid bør forespørre selger om eksistensen av aktuelle nabovarsler på eiendommen.<sup>195</sup>

En annen ting er at man vil kunne finne mange aktuelle nabovarsler i byggesaksmappene i kommunens arkiver. Plan- og bygningsloven<sup>196</sup> har nemlig regler om at det skal gis nabovarsel før søknad om byggetillatelse sendes kommunen. Ved tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-1 eller § 20-2, skal naboer og gjenboere varsles, og gjenpart av varselbrevene skal sendes kommunen samtidig med nabovarselet som en dokumentasjon på at det er blitt varslet på lovlig måte, jf. pbl. § 21-2(4). I byggesaksmappene kan man derfor finne mange aktuelle nabovarsler, men problemet er at man ikke kan finne hvem som har mottatt slike varsler. Som presisert ovenfor vil meglereens primære kilde til informasjon her være selgeren, og som Rosén og Torsteinsen fremhever bør det rutinemessig stilles

---

<sup>193</sup> Lov 16 juni 1961 nr. 15

<sup>194</sup> NOU 2006:1

<sup>195</sup> *ibid.* s. 122

<sup>196</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71

spørsmål til selgeren om hvorvidt han eller hun kjenner til om det er mottatt nabovarsler som fremdeles er aktuelle.<sup>197</sup>

Her må man også stille spørsmål til hva som ligger i uttrykket *aktuelle* nabovarsler. Det må avgrenses mot historiske dokumenter som ikke har noen rettslig eller praktisk relevans. I tillegg følger det av pbl. § 21-9 at dersom tiltaket eller dispensasjonen ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn to år. Det er her klart at det kan gå litt tid fra at nabovarselet er blitt sendt ut til en eventuell tillatelse blir gitt, men det antas her at varsler som er mer en tre og et halvt til fire år gamle sjelden vil anses å være aktuelle nabovarsler. Det må også avgrenses mot nabovarsler som ikke kan få betydning for avtalen, jfr. § 6-7 (1).<sup>198</sup>

#### 3.4.5 Ikke endelige offentlige forslag (Planforslag)

Ved vurderingen av opplysningsplikten vedrørende planforslag er det naturlig å først se hen til bestemmelsen i emgll. § 6-7 annet ledd nr. 10, der det fremgår at meglere alltid skal opplyse om forholdet til *endelige offentlige planer*. Hvilke planer det her siktes til, er det blitt redegjort for i avhandlingens pkt. 3.3.10.

Spørsmålet her er om og i hvilken grad megleren må opplyse om *ikke endelige offentlige planer* – såkalte planforslag. Under forberedelsen til den nye loven vurderte utvalget<sup>199</sup> om det burde innføres en generell plikt til også å gi opplysninger i salgsoppgaven om planer som ikke er endelige. Ved vurderingen la utvalget til grunn at slike planforslag heller burde reguleres av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt, jf. § 6-7 (1). I sin begrunnelse anerkjente de at slike planforslag ville kunne ha stor betydning for potensielle

---

<sup>197</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 254

<sup>198</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 254

<sup>199</sup> NOU 2006:1 s. 121

kjøpere, men la avgjørende vekt på planforslagenes variable karakter, samt at det vil være stor usikkerhet i henhold til om og i tilfelle når forslagene eventuelt vil bli vedtatt.<sup>200</sup> Som eksempel på dette viste utvalget til da gjeldende plan- og bygningslov av 1985 § 30,<sup>201</sup> som åpner opp for private reguleringsforslag fra grunneiere, rettighetshavere og andre interesserte.<sup>202</sup> Bestemmelsen gjenspeiler dagens pbl. § 12-11, men med noen justeringer i henhold til vilkårene for å kreve spørsmålet om avslag avgjort av kommunestyret.<sup>203</sup> Det siste er av mindre betydning for drøftelsen her, da poenget her er å vise at planforslag kan være av meget forskjellig art, der de kan variere fra å være rene luftslott til realistiske planer som faktisk blir gjennomført. Dersom planforslagene går igjennom, kan disse ha meget stor betydning for eiendommen som megleren skal formidle og dermed være avgjørende for potensielle kjøpere av boligen.<sup>204</sup> Forarbeidene til 1989-loven så legger også utvalget her til grunn at det etter omstendighetene kan følge av god meglerskikk at kjøperen skal ha opplysninger om planforslag. Videre la de også her til grunn at det ikke synes nødvendig å lovfeste en slik regel.<sup>205</sup>

Det må således legges til grunn at opplysninger om planer som ikke er endelige, skal reguleres av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt, jf. § 6-7, hvor utgangspunktet for vurderingen av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt i den konkrete sak må være kravet til god meglerskikk, jf. § 6-3.

#### 3.4.6 Offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand

Problemstillingen her er om det foreligger opplysningsplikt for megleren når det gjelder offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand. Utvalget har her lagt til

---

<sup>200</sup> l.c

<sup>201</sup> Lov 14. juni 1985 nr. 77

<sup>202</sup> NOU 2006:1 s. 121

<sup>203</sup> Rogstad, Daniel. *Kommentarer til plan- og bygningsloven*, Rettsdata (online) note 300

<sup>204</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 255

<sup>205</sup> NOU 1987: 14 s. 74

grunn at det ikke sjelden foreligger tilfeller hvor det er blitt oppgitt feilaktige opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav.<sup>206</sup>

Innledningsvis må det kort nevnes at ved offentligrettslige krav til utleie, så følger det av § 6-7 annet ledd nr. 7 at megleren skal opplyse kjøper om dette. Om meglers opplysningsplikt omkring *adgangen til utleie*, se pkt. 3.3.7, jf. § 6-7 annet ledd nr. 7.

Under lovforberedelsen oppsto det en del uenighet omkring reguleringen av opplysningsplikten om eiendommen oppfyller de offentligrettslige krav eller ei. Utvalgets mindretall la her til grunn at det burde fremkomme uttrykkelig av loven at megleren har plikt til å gi opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller de offentligrettslige krav som gjelder for disse. Flertallet var ikke enig i at dette skulle reguleres som et minstekrav i loven og la således til grunn at forholdet skulle reguleres etter den generelle regelen om meglerens opplysningsplikt, jf. § 6-7 første ledd.<sup>207</sup> Departementet sluttet seg til flertallets resultat, om begrunnelsen for dette, se pkt. 3.3.7 om opplysningsplikten omkring *adgangen til utleie*, jf. § 6-7 annet ledd nr. 7.

Det fremstår dermed som klart at spørsmålet om meglers opplysningsplikt vedrørende offentligrettslige pålegg skal reguleres av § 6-7 første ledd. Spørsmålet her er rekkevidden av denne opplysningsplikten. Forarbeidene gir liten veiledning i henhold til hvilket ansvar megleren har når det gjelder opplysningsplikten vedrørende offentligrettslige krav. Man må dermed se hen til utgangspunktet om at det ikke kan stilles krav til at megleren skal være byggesakskyndig. Dette fremgår både av forarbeidene til dagens lov, jf. NOU 2006: 1 s. 121 og fremstår som sikker rett etter 1989-loven, jf. Rt. 1995. s. 1350 jf. Rt 1999 s. 408.<sup>208</sup> I forarbeidene til 1989-loven på side 43 under pkt. 3 om *heftelser* understreker departementet at dersom det foreligger forhold som gir grunn til mistanke om ”ulovlig

---

<sup>206</sup> NOU 2006: 1 s. 121

<sup>207</sup> l.c

<sup>208</sup> NOU 2006: 1 s. 121, Rt. 1995. s. 1350, Rt 1999 s. 408

bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygg e.l ”må megleren til tross for overstående utgangspunkt anses å ha undersøkelsesplikt. <sup>209</sup>

Avslutningsvis må det her tilføyes at det har vært oppe til behandling om det skal innføres en ”obligatorisk boligsalgsrapport”. Spørsmålet var først oppe til behandling av Takstlovutvalget i 2005, etterfulgt av Norges offentlige utredninger NOU 2009: 6 om *Tilstandsrapport ved salg av bolig*. Av hensyn til oppgavens tema og omfang går jeg ikke nærmere inn på innholdet av rapporten. I tiden frem til eventuelle lovendringer er vedtatt og trådt i kraft, må utgangspunktet fortsatt være at det er hovedregelen i § 6-7 første ledd som regulerer meglers ansvar i henhold til offentligrettslige krav ved eiendommen.

#### 3.4.7 Offentligrettslige pålegg

Offentligrettslige pålegg gis på bakgrunn av prinsippet om å ivareta et sunt å sikkert bomiljø for forbrukere av fast eiendom. Ved overføring av en eiendom vil kjøper være offentligrettslig forpliktet som eier å bringe eiendommen i samsvar med offentligrettslige krav. Dette gjelder ikke bare sikkerhetsmessige krav, men omfatter også alle offentligrettslige krav eller pålegg som for eksempel manglende brudd på forskriftskrav til elektrisk anlegg, rømningsveier, røropplegg eller brannforskrifter mv. <sup>210</sup>

Spørsmålet i denne sammenheng er i hvilke tilfeller det forventes at megler skal undersøke om det foreligger relevante offentligrettslige pålegg på eiendommen. Utgangspunktet for denne vurderingen er hovedregelen i emgll. § 6-7 (1), da slike offentligrettslige pålegg ikke alltid må være med i salgsoppgaven for å oppfylle lovens krav. Under lovforberedelsen var spørsmålet om offentligrettslige pålegg skulle lovfestes som et minstekrav, jf. § 6-7 annet ledd. Utvalget kom her til at det ikke burde innføres en generell plikt til å innhente og gi opplysninger om dette, men at meglers plikt til dette må bero på meglers alminnelige opplysnings- og omsorgsplikt. I sin begrunnelse la utvalget vekt på at mange meglere

---

<sup>209</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-1989)

<sup>210</sup> <http://www.jusinfo.no/index.php?site=default/721/1108/1125/1131>

allerede rutinemessig kontakter kommunen og innhenter opplysninger om eventuelle offentligrettslige pålegg. De la også vekt på at disse opplysningene i tillegg vil kunne variere svært mye, både med hensyn til opplysningenes kvalitet og hva slags opplysninger som er å frem finne.<sup>211</sup>

Det fremgår av ordlyden i § 6-7 (1) at det skal gis opplysninger kjøperen har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Utvalget legger her til grunn at dersom informasjonen er lett tilgjengelig, og kan ha betydning for avtalen, vil dette som hovedregel være opplysninger kjøperen har grunn til å regne med å få. Et moment av vesentlig betydning for denne vurderingen er i hvor tilgjengelige opplysningene er. Et flertall av norske kommuner er tilknyttet Norsk Eiendomsformidling AS (Infoland), som er en elektronisk nasjonal formidlingskanal for eiendoms- og geografisk informasjon i Norge. Infoland gir tilgang til oppdaterte opplysninger om bl.a. eiendomsregisteret EDR, informasjon fra kommuner og boligbyggelag, detaljerte kartdata og eiendomsprofiler.<sup>212</sup> Ifølge utvalget er det kun et fåtall av kommunene som har gjort det mulig å innhente offentligrettslige pålegg. Rosén og Torsteinsen legger her til grunn at dersom en megler formidler eiendom i kommuner som allerede legger ut offentligrettslige pålegg på Infoland, må det forventes at megleren alltid innhenter denne informasjonen. Videre anfører de på side 252 at dersom megleren ikke skulle ha tilgang til Infoland, må de innhente informasjonen direkte fra kommunen.

Matrikelova<sup>213</sup> med nye endringer trådte i kraft 1. januar 2010. Sentralt i denne forbindelse er denne lovens § 25 med tilhørende forskriftsbestemmelser i forskriftens<sup>214</sup> kapittel 13. Det fremgår av § 25 tredje ledd at pålegg fra kommunen ”som gjeld bruk av grunn og bygninger” skal legges inn i matrikkelen. Den nærmere reguleringen av § 25 om

---

<sup>211</sup> NOU 2006: 1 s. 122

<sup>212</sup> <https://www.infoland.no>

<sup>213</sup> Lov 17. juni 2005 nr. 101

<sup>214</sup> Forskrift 26. juni 2009 nr. 864

registrering av pålegg, er nærmere fastlagt i forskriften. Forskriftens § 60 gjelder føring av bygningsopplysninger, mens § 61 dreier seg om føring av opplysninger om forurensning i grunnen. Ettersom slike pålegg i dag skal følge av matrikkelen, legger jeg til grunn at meglere skal innhente disse opplysninger om offentligrettslige pålegg, såfremt de fremgår av matrikkelen. Det samme standpunkt legges til grunn i Rosén og Torsteinsens artikkel.<sup>215</sup> På side 253 skriver de ”Etter vår oppfatning er det nokså klart at meglerne alltid må innhente slike pålegg dersom informasjonen blir lett tilgjengelig i matrikkelen”.

Videre følger det av forskriftens § 62 at ”andre opplysninger” om offentligrettslige pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger, *ikke* skal innføres i matrikkelen. Hva som menes med *andre opplysninger*, fremgår ikke direkte av forskriftens ordlyd. Rosén og Torsteinsen legger i sin bok til grunn at det med *andre opplysninger* må siktes til annet enn opplysningene som nevnt i forskriftens §§ 60 og 61. Selv om verken matrikellova eller den tilhørende forskriften var satt i kraft på tidspunktet da denne artikkelen<sup>216</sup> ble skrevet, er jeg av samme oppfatning som Rosén og Torsteinsen når det gjelder forståelsen av forskriftens § 62.<sup>217</sup>

Ut fra drøftelsene ovenfor betyr det at ikke alle former for offentligrettslige pålegg fremgår av matrikkelen eller fra Infoland, og vil dermed ikke være like lett tilgjengelige for megleren. Spørsmålet i denne sammenheng blir dermed i hvilke tilfeller og i hvilken grad megleren likevel må forventes å undersøke om det foreligger slike offentligrettslige pålegg på eiendommen, som ikke fremkommer av matrikkelen eller fra Infoland, men som kan ha betydning for avtalen. Det generelle utgangspunkt må her være meglers alminnelige opplysnings- og omsorgsplikt, der vurderingen blir hvor *lett* tilgjengelig disse opplysningene er.

---

<sup>215</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål*, s. 252

<sup>216</sup> l.c

<sup>217</sup> l.c

Meglere må vurdere behovet for undersøkelse ut fra hvordan den konkrete sak forholder seg. Utvalget<sup>218</sup> understreker at det ikke er avklart i hvilke tilfeller megler må forventes å skulle undersøke om det foreligger relevante offentligrettslige pålegg på eiendommen, men fremhever her at megler uansett bør forespørre selgeren om eksistensen av slike pålegg. NEF har utarbeidet et standardskjema for innhenting av informasjon fra oppdragsgiver som kan bidra til å kvalitetssikre denne delen av oppdraget, og som bidrar til dokumentasjon av en forsvarlig internkontroll i form av et arbeidsdokument som huskeliste for å fange opp offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Ved vurderingen av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt om offentligrettslige pålegg kan det være hensiktsmessig å se hen hva slags karakteristika eiendommen innehar. Er det for eksempel tale om et eldre bygg, vil risikoen for at eiendommen er vernet eller fredet eller at det foreligger andre offentligrettslige pålegg, være større enn ved nyere bygg. Selv om megler i det aktuelle tilfelle har forespurt både kommunen og selger, vil det til tider kunne være problematisk å finne ut av de faktiske forhold. Det vil da være viktig at meglerne kan dokumentere hva som er gjort av undersøkelser og hva som var utfallet av disse. Selv om det i ettertid skulle vise seg at det allikevel foreligger offentligrettslige pålegg som kjøper ikke har blitt opplyst om, skal det mye til for at megleren skal kunne bli erstatningsansvarlig så lenge han har håndtert situasjonen forsvarlig.<sup>219</sup> Meglers eventuelle erstatningsansvar vil bli drøftet nærmere under avhandlingens pkt. 3. Avslutningsvis må det her fremheves at dersom megleren mottar informasjon fra offentlige myndigheter, må de kunne stole på at informasjonen er korrekt, med mindre det foreligger klare holdepunkter for noe annet.<sup>220</sup>

---

<sup>218</sup> NOU 2006:1 s. 122

<sup>219</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 253

<sup>220</sup> NOU 2006:1 s. 122



#### 3.4.8 Snever unntaksregel for opplysninger som ikke er innhentet

Hovedregelen i emgll. § 6-7 første ledd første punktum er etterfulgt av en *snever unntaksregel* for opplysninger som ikke er innhentet, jf. § 6-7 første ledd annet punktum.<sup>221</sup> Bestemmelsen lyder som følger: ”Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.” Bestemmelsen er en videreføring av eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-7, hvor dagens bestemmelsen har materielt sett samme utforming. Hensikten her var å videreføre bestemmelsens ”sikkerhetsventil” om plikten til å innhente og kontrollere opplysningene ”bare så langt det synes rimelig”.<sup>222</sup> Spørsmålet er således når denne bestemmelsen kommer til anvendelse.

Hvis man leser bestemmelsens ordlyd isolert, vil det kunne se ut som om megleren har et valg mellom å innhente og kontrollere opplysningene som følger av hovedregelen, eller la være. Her fremgår det klart av forarbeidene at bestemmelsen ikke er ment å tolkes på den måten.<sup>223</sup> Departementet legger til grunn at det i noen tilfeller foreligger forhold som gjør det ”umulig eller urimelig ressurskrevende” for megleren ”å innhente eller kontrollere opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen”.<sup>224</sup> Med utgangspunkt i dette ser det ut som at terskelen for å kunne påberope denne bestemmelsen er meget høy.<sup>225</sup>

Oppsummerings vis må det her legges til grunn at det i avgjørelsen av om bestemmelsen er anvendelig på forholdet, og hvor mye en skal kreve av megleren i denne sammenheng, bør

---

<sup>221</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 263

<sup>222</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

<sup>223</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

<sup>224</sup> l.c

<sup>225</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 263

det legges vekt på hvor sentrale opplysningene er, hvor ressurskrevende det vil være for megleren å innhente informasjonen og omstendighetene for øvrig.<sup>226</sup>

Dersom megleren ikke har innhentet opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen, vil bestemmelsen i § 6-7 første ledd annet punktum, være anvendelig på forholdet. Bestemmelsen avslutter setningen med at kjøperen skal ”før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette”, jf. § 6-7 første ledd, annet punktum. For at megleren skal anses ha oppfylt kravet til god meglerskikk i denne sammenheng, må altså vilkårene her være oppfylt. Spørsmålet her er *når* megleren skal gi slik skriftlig orientering til kjøperen. Med utgangspunkt i bestemmelsens ordlyd om at det skal gis orientering til kjøper ”før handel sluttes”, legger departementet til grunn at ”slik orientering bør gis slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke”.<sup>227</sup> Selv om en naturlig språklig forståelse av ordlyden kan tilsi at ”før handelen sluttes” henviser til kontraktsinngåelsen hvor avtalen blir bindende, så har forarbeidene her gjort det klart at ordlyden skal tolkes slik at beskjeden må komme før bud er avgitt.

Konklusjonen må her være at § 6-7 første ledd annet punktum er en *snever unntaksregel* for opplysninger som ikke er innhentet, slik at terskelen for å kunne påberope denne bestemmelsen er meget høy.<sup>228</sup>

---

<sup>226</sup> l.c

<sup>227</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

<sup>228</sup> Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling rettslige spørsmål* s. 263

#### 4. Avslutning

Som lagt til grunn innledningsvis så formidler eiendomsmeglingsbransjen store verdier for den enkelte, og kjøp og salg av bolig er kanskje den viktigste økonomiske investeringen vi gjør i livet. Forbrukerne er derfor avhengige av å ha tillit til at meglervirksomheten utøves på en faglig forsvarlig og god måte.

Meglerens arbeidsoppgaver er påvirket av flere faktorer som trekker i forskjellige retninger. For det første ønsker megler som regel å oppnå høyest mulig pris for eiendommen, noe som også han selv vil tjene på i de fleste tilfeller. Samtidig er han blant annet forpliktet til å ”sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen”, jf. § 6-7 (1). Det helt sentrale her er at megleren skal opptre i samsvar med kravet til god meglerskikk, at han ikke har noen som helst egeninteresse i den aktuelle handelen og at han opptrer uavhengig og nøytralt i forhold til partene, jf. § 6-3.

Eiendomsmeglingsbransjen har vært gjenstand for sterk kritikk i media, noe som synes å ha svekket befolkningens tillit til eiendomsmeglere. For å styrke tilliten til at omsetning av fast eiendom skjer innenfor forsvarlige rammer, stilles det nå høyere krav til meglerne. Den nye loven har tatt sikte på ”styrke bransjens omdømme, samt skape større trygghet i boligomsetningen”.<sup>229</sup>

Formålet med den nye loven har vært å skjerpe kravene til etisk opptreden, hvor tydeliggjøring av blant annet meglers opplysningsplikt har stått sentralt. Man kan her stille spørsmålet om hvilken effekt dette har hatt for eiendomsmeglingsbransjen.

---

<sup>229</sup> Høring –NOU 2006: 1 Eiendomsmegling, s. 1

I 2008 gjennomførte Kredittilsynets (i dag Finanstilsynet) stedlige tilsyn hos flere eiendomsmeglingsforetak i Oslo og Bodø. Tilsynene var begrenset til foretakenes overholdelse av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt i emgll. § 6-7 annet ledd nr. 14 og tredje ledd nr. 1 - 3. Resultatet av rapporten viste at salgsoppgavene samlet sett hadde flere mangler i forhold til nevnte regelverk. Jeg går ikke nærmere inn på de konkrete detaljer ved undersøkelsen, da poenget her er å se hen til om eiendomsmeglingsbransjen – dog kort tid etter lovens ikrafttredelse - har tilpasset seg de skjerpede kravene til informasjonsplikten.<sup>230</sup>

I mangel av ytterligere dokumentasjon på hvordan situasjonen er i dag - nesten fire år etter at loven trådte i kraft - legger jeg med forsiktighet til grunn at det ennå gjenstår en del før forholdene nærmer seg det optimale. I denne forbindelse må man også se hen til NOU 2009: 6 om tilstandsrapport ved salg av bolig. Dersom obligatorisk boligsalgsrapport skulle bli innført, kan man stille spørsmålet om dette ville begrense antallet uløste tvister?

---

<sup>230</sup> <http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Rapporter/2008/Resultat-av-Kredittilsynets-stedlige-tilsyn-i-Oslo-og-Bodo/>

## **5. Litteraturliste**

### **Forarbeider:**

NOU 1987: 14 Lov om eiendomsmegling

NOU 2006: 1 Lov om eiendomsmegling

Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) Lov om eiendomsmegling

Ot.prp. nr. 59 (1988-89) Lov om eiendomsmegling

Prop. 115 L (2009-2010) Endringer i burettslagslova mv.

Høring – NOU 2006: 1 Eiendomsmegling

### **Bøker:**

Rosén, Karl og Dag Henden Torsteinsen - *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 2.utg. Oslo, 2008.

Andenæs, Mads Henry - *Rettskildelære*. Oslo, 1997.

Eckhoff, Torstein - *Rettskildelære*. Oslo 5. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001.

Boe, Erik - *Innføring i juss*. 2. utgave. Oslo 1996.

Bergsåker, Trygve; Ericson, Ingvild & Viken, Monica - *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven*, 2007.

Smith, Carsten - *Studier i garantirett* 2. Oslo, 1963.

Lødrup, Peter - *Luftfart og ansvar - En undersøkelse av tredjemannsansvaret i norsk og fremmed luftrett*, 1966.

Lyngtveit-Petersson, Christina og Bohne, Christian - *Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester*, Oslo 2009.

Wyller, Fr. Christian – *Boligrett* 5. utg. Stavanger 2009.

### **Artikler:**

Torsteinsen, Dag Henden *Ny hovedregel om eiendomsmeglers plikter knyttet til opplysninger om eiendommen*, Tidsskrift for Eiendomsrett 2/2008.

### **Rundskriv:**

Kredittilsynets Rundskriv 34/2007.

Resultat av Kredittilsynets stedlige tilsyn i Oslo og Bodø (2008).

**Norsk Retstidende:**

Rt. 1988 s. 7

Rt. 1995 s. 904

Rt. 1995. s. 1350

Rt. 1996 s. 407

Rt. 1999 s. 408

Rt. 2002 s. 145

Rt. 2003 s. 612

Rt. 2004 s. 883

Rt. 2005 s. 507

Rt. 2008 s. 484

**Underrettspraksis:**

LB-2009-127711

**Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester:**

Klagesak 93/08

Klagesak 30/80

Klagesak 112/07

Klagesak 4/05

Klagesak 161/05

Klagesak 36/07

**Norsk Standard:**

NS 3940

**Elektroniske dokumenter:**

Finanstilsynet, Pressemelding 14.04.2011:

[http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2\\_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/](http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/)

Finanstilsynet, Pressemelding 15.12.2006:



<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/pressesenter/pressemeldinger/2006/ny-lov-om-eiendomsmegling.html?id=440104>

Finanstilsynet, Årsmelding 2010:

<http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Rapporter/2011/Arsmelding-2010/>

Finansdepartementet, Artikkel u.å.:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/finansmarkedene/eiendomsmegling.html?id=449231>

Finanstilsynet, Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt 24.06.2008:

<http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Brev/2008/Meglers-undersokelses--og-opplysningsplikt-mv-/>

Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester:

<http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no>

Infoland:

<https://www.infoland.no>

Jusinfo.no:

<http://www.jusinfo.no/index.php?site=default/721/1108/1125/1131>

Kredittilsynets stedlige tilsyn:

<http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Rapporter/2008/Resultat-av-Kredittilsynets-stedlige-tilsyn-i-Oslo-og-Bodo/>

Forbrukerombudet:

[www.forbrukerombudet.no](http://www.forbrukerombudet.no)

Statens kartverk:

[www.statkart.no](http://www.statkart.no)

Bergsåker, Trygve *Lysbilder Jeløy-seminaret* 2008:

[www.jeloy-seminaret.no/artikler/ROBFD3L55UH.ppt](http://www.jeloy-seminaret.no/artikler/ROBFD3L55UH.ppt)

Ferdigattest:

<http://ferdigattest.net/>

Bransjenorm for markedsføring av bolig, 15.08.2008:

<http://www.forbrukerombudet.no>

Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund, 22.11.2010:

[http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs\\_lover\\_etiske\\_regler\\_etc/521908](http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs_lover_etiske_regler_etc/521908)

**Annet:**

Rogstad, Daniel. Kommentarer til plan- og bygningsloven, Rettsdata (online)

Bråthen, Tore. Kommentarer til Eiendomsmeglingsloven, Rettsdata (online)

Sandvik, Per. Høyesterettsadvokat & Partner i Kluge Advokatfirma DA, Artikkel:  
Eiendomsrett til fellesarealer (online) u.å.

Telefonsamtale/mailkorrespondanse: Bodil Næssvik, Fagsjef i NEF.

Mailkorrespondanse: Christina Lyngtveit-Petersson, Advokat og Juridisk rådgiver i NEF.

